

## TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zullino Maria Luciana, nell'Esecuzione Immobiliare 173/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 173/2022 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 197.901,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	15

In data 19/10/2022, il sottoscritto Arch. Zullino Maria Luciana, con studio in via Borgo a Buggiano 12 - 51011 - Buggiano (PT), email cookobio@gmail.com, PEC marialuciana.zullino@archiworldpec.it, Tel. 338 2268106, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - via Leon Battista Alberti 8, piano T-1

Trattasi di un fabbricato su due piani, indipendente e libero su quattro lati, dotato di resede e di locale rimessa, con accessi diversificati (carrabile e pedonale) dalla strada pubblica.

Al piano terra si accede, tramite l'ingresso, ad un ampio soggiorno ed altrettanto ampia cucina/tinello (in questo vano è collocato l'ascensore che conduce al piano primo). Dal disimpegno si accede al bagno ed alla scala che sale al piano primo, dove sono due camere matrimoniali ed un altro vano (da cui si accede al piccolo terrazzo), oltre che disimpegno e bagno. Al sottotetto si accede tramite una scala retrattile.

Sul fianco del fabbricato, in corrispondenza del locale autorimessa, una copertura piana, prosecuzione di quella dell'autorimessa stessa, unisce i due corpi di fabbrica. Sul retro del fabbricato principale si appoggia una leggera struttura metallica a porticato con copertura in materiale plastico. Sul fronte est della proprietà, lungo il confine, sono presenti piccoli vani per ricovero attrezzi

La zona risulta prevalentemente a destinazione residenziale, con possibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - via Leon Battista Alberti 8, piano T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Gli immobili confinano con via Leon Battista Alberti, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per più lati, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,10 mq	71,53 mq	1	71,53 mq	3,10 m	T
Abitazione	51,80 mq	71,53 mq	1	71,53 mq	3,15 m	1
Balcone scoperto	2,45 mq	2,45 mq	0.25	0,61 mq	0,00 m	
Autorimessa	16,70 mq	18,80 mq	0.5	9,40 mq	0,00 m	
Giardino	112,00 mq	115,00 mq	0.18	20,70 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>173,77 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>173,77 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/1986 al 16/05/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 237, Part. 287 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 Rendita € 172.800,00 Piano T
Dal 30/06/1987 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 237, Part. 307 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 0,41 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 16/05/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 237, Part. 307 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 241,70 Piano T-1
Dal 16/05/1996 al 13/11/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 237, Part. 287 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 Rendita € 172.800,00 Piano T
Dal 16/05/1996 al 13/11/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 237, Part. 307 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 241,70 Piano T-1
Dal 13/11/1998 al 19/10/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 237, Part. 287 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 Rendita € 89,24 Piano T
Dal 13/11/1998 al 19/10/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 237, Part. 307 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 241,70 Piano T-1
Dal 19/10/1999 al 11/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 237, Part. 287 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 Superficie catastale 19 mq Rendita € 89,24 Piano T
Dal 19/10/1999 al 11/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 237, Part. 307 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 161 mq Rendita € 241,70 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	237	307			A4	4	6,5	161 mq	241,7 €	T-1	
	237	287			C6	5	16	19 mq	89,24 €	T	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato di rilievo e quanto riportato nella planimetrie catastali. Per il fabbricato principale, la planimetria depositata risale al 1959, quindi non aggiornata ai lavori effettuati posteriormente a tale data. Tali difformità riguardano la distribuzione interna degli ambienti al piano terra e primo, per la realizzazione dei vani bagno ed ascensore. Non viene riportato il vano esterno a destinazione autorimessa.

Per il vano autorimessa, la planimetria depositata nel 1986 riporta una sagoma difforme dall'esistente. Dovranno essere ripresentate entrambi le planimetrie aggiornate.

## STATO CONSERVATIVO

I beni si trovano in buone condizioni di conservazione, salvo la tinteggiatura esterna sulla parete est che presenta diffuse tracce di muffe nere.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, realizzato nella seconda metà degli anni 50, ha murature portanti in mattoni ad una e due teste, solai in travetti e pignatte compresa la copertura a capanna.

E' intonacato a civile sia internamente che esternamente, ha pavimentazioni in laminato di legno e ceramica nei bagni, ha finestre in alluminio/legno e persiane in alluminio, è dotato di impianti sottotraccia, compresi videocitofono ed allarme.

L'impianto termico è a metano (la caldaia si trova nell'autorimessa esterna), con radiatori distribuiti nelle stanze.

Il piano terra è dotato di impianto per l'aria condizionata e di vano ascensore.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia, moglie e due figlie, di cui una portatrice di handicap che si muove sulla sedia a rotelle.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/1999 al 11/06/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giulio Cesare Cappellini	19/10/1999	64013	23915
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	16/11/1999	9410	5975
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 11/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 09/12/2010

Reg. gen. 9889 - Reg. part. 2231

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Interessi: € 3,29

Rogante: Notaio Zogheri

Data: 07/12/2010

N° repertorio: 29828

N° raccolta: 12036

Note: Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è Terzo Datore di Ipoteca, Debitore non Datore è la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Pistoia Cod. Fisc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 19/12/2012

Reg. gen. 9455 - Reg. part. 1449

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Percentuale interessi: 8,30 %

Rogante: Notaio Zogheri

Data: 18/12/2012

N° repertorio: 33036

N° raccolta: 13962

### Trascrizioni

- **SEQUESTRO PREVENTIVO**

Trascritto a PISTOIA il 24/11/2021

Reg. gen. 11492 - Reg. part. 7823

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Questa trascrizione riguarda solo l'abitazione, identificata all'Agenzia delle Entrate Pistoia Territorio presso il Catasto Fabbricati nel foglio n. 237 dalla particella n. 307.

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 29/09/2022

Reg. gen. 9969 - Reg. part. 6610

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

I beni sono ricompresi in zona TR1-Tessuti di recente formazione stabili-consolidati (art. 41 R.U.), assimilabili alle zone omogenee B del D.M. 1444 del 2/4/1968. Sono consentiti incrementi "una tantum" di SCal (superficie calpestabile) non superiore a 25 mq (art. 41, comma 11) di R.U.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato principale è stato realizzato dietro rilascio di Permesso di Costruzione del 13/09/1957 prot. 14698 a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella lottizzazione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. A tale permesso, è seguito il Certificato di Abitabilità 10947/1573, n. 128/58.

Successivamente, è stato oggetto di "Risanamento conservativo e adeguamento igienico sanitario per portatore di handicap, con rifacimento di solai e scala ed inserimento di piattaforma elevatrice" con DIA del 4/3/1999, pratica edilizia 464/99.

Ai sensi della L.R. 53/2004, è stata presentata Domanda per la Definizione di Illeciti Edilizi relativi a difformità rispetto al permesso originario di costruzione, dove sono state inserite anche le opere oggetto della DIA del 1999. La pratica è ancora in fase di definizione per l'acquisizione del parere paesaggistico, richiesto dal comune di Pistoia ma non ancora fornito dalla proprietà.

Il vano destinato ad autorimessa è stato oggetto di Concessione a Sanatoria L.47/1985 n. 312/1989 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'abitabilità rilasciata, risale alla data di ultimazione dei lavori della concessione originaria e non si riferisce quindi alle modifiche dichiarate nelle fasi successive.

Per l'abitazione, lo stato dichiarato in sede di Domanda per la Definizione degli Illeciti Edilizi di cui alla L.R. 53/2004, risulta conforme allo stato di fatto. La pratica risulta ancora aperta ed il titolo deve essere ancora rilasciato.

La copertura di collegamento tra l'abitazione ed il vano autorimessa come pure la veranda con struttura metallica leggera posta sul retro del fabbricato in corrispondenza dell'uscita dalla cucina, non risultano essere mai stati oggetto di rilascio di atti amministrativi e, come tali, devono essere ritenuti abusivi.

Il vano esterno adibito ad autorimessa, evidentemente ricostruito in epoca successiva a quella della sanatoria (in sede di condono, si descriveva un "monolocale costruito in parte in blocchi di cemento in parte con

materiale metallico e pannelli di cartone. Copertura in ondulato plastico", così come attestato dalle fotografie allegata alla pratica), si presenta modificato in pianta (sagoma) ed in alzato con conseguente aumento di volume, a parità di superficie coperta.

Con queste premesse, per l'autorimessa, non si può procedere all'Accertamento di Conformità Paesaggistica (è verificato un aumento di volume che esclude l'applicazione dell'art. 167 comma 4 punto a) ed all'Accertamento di Conformità Sismica, per la quale non esiste deposito e progetto in applicazione della normativa tecnica. Il bene come tale deve essere ritenuto non sanabile.

In alternativa, ai sensi dell'art. 17 "Accertamento di conformità in sanatoria con adeguamento", comma 3 del nuovo Regolamento Edilizio (entrato in vigore il 6 giugno c.a.) "può essere proposta istanza di accertamento di conformità con interventi di adeguamento e/o completamento la cui esecuzione dovrà avvenire prima del rilascio dell'accertamento di conformità" Per gli adeguamenti sismici, si fa riferimento all'art. 182 comma 3 della L.R. 65/2014. Ottenuti tali accertamenti di conformità, sarà possibile inoltrare domanda di Accertamento di conformità Paesaggistica.

Ipotizzando, in via cautelativa, che gli interventi di adeguamento e ripristino (urbanistico, sismico e paesaggistico) possano essere equiparati, come impegno economico, ad una demolizione con ricostruzione (al momento non possono essere fatte valutazioni diverse con i dati di cui si è in possesso), si prevede un costo complessivo di € 21.200,00 ((mc50x€123,74 (demolizione) + mq18,80x€800,00 (ripristino secondo i requisiti sismici ed urbanistici)), oltre a spese tecniche e per la presentazione di nuove planimetrie catastali per € 6.800,00. Per un totale complessivo di € 28.000,00.

Nell'ambito di queste procedure, saranno oggetto di valutazione anche gli interventi esistenti di copertura non assentiti.

Per il fabbricato principale, dovrà essere presentata la richiesta del parere paesaggistico ai fini della definizione della pratica agli atti, così come richiesto dal comune di Pistoia.

I piccoli vani per rimessaggio attrezzi, costruiti con materiali leggeri sul confine ad est, dovranno essere rimossi.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - via Leon Battista Alberti 8, piano T-1  
Trattasi di un fabbricato su due piani, indipendente e libero su quattro lati, dotato di resede e di locale rimessa, con accessi diversificati (carrabile e pedonale) dalla strada pubblica. Al piano terra si accede, tramite l'ingresso, ad un ampio soggiorno ed altrettanto ampia cucina/tinello (in questo vano è collocato l'ascensore che conduce al piano primo). Dal disimpegno si accede al bagno ed alla scala che sale al piano primo, dove sono due camere matrimoniali ed un altro vano (da cui si accede al piccolo terrazzo), oltre che disimpegno e bagno. Al sottotetto si accede tramite una scala retrattile. Sul fianco del fabbricato, in corrispondenza del locale autorimessa, una copertura piana, prosecuzione di quella dell'autorimessa stessa, unisce i due corpi di fabbrica. Sul retro del fabbricato principale si appoggia una leggera struttura metallica a porticato con copertura in materiale plastico. Sul fronte est della proprietà, lungo il confine, sono presenti piccoli vani per ricovero attrezzi. La zona risulta prevalentemente a destinazione residenziale, con possibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 237, Part. 307, Categoria A4 - Fg. 237, Part. 287, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 225.901,00  
Per la valutazione del bene la sottoscritta ritiene di dover prendere in considerazione le seguenti

caratteristiche intrinseche ed estrinseche: la vocazione residenziale dell'area di appartenenza; - l'ubicazione in zona servita e dotata di servizi di prima utilità; - la vicinanza della viabilità pubblica principale, seppur defilata dal traffico veicolare; - la presenza di aree destinate a parcheggio; - lo stato di manutenzione e conservazione; - la disposizione degli ambienti; - le finiture interne dell'appartamento; - la vetustà; - la non conformità rispetto allo stato concessionato.

Sulla base di quanto sopra evidenziato, in relazione alle quotazioni O.M.I. (€ 1.300-1.650) riferite al 2° semestre 2022, a quelle del Borsino Immobiliare (€ 1.000-1.287), a quelle di Requot (€ 1.362-1.567), a seguito di ricerche effettuate presso professionisti del settore immobiliare operanti nella zona di Pistoia, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare in lieve ripresa, si ritiene congrua una valutazione a mq di € 1.300,00 per un valore complessivo di € 225.901,00.

Ipotizzando, in via cautelativa, che gli interventi di adeguamento e ripristino (urbanistico, sismico e paesaggistico) possano essere equiparati, come impegno economico, ad una demolizione con ricostruzione (al momento non possono essere fatte valutazioni diverse con i dati di cui si è in possesso), si prevede un costo complessivo di € 21.200,00 ((mc50x€123,74 (demolizione) + mq18,80x€800,00 (ripristino secondo i requisiti sismici ed urbanistici)), oltre a spese tecniche e per la presentazione di nuove planimetrie catastali per € 6.800,00. Per un totale complessivo di € 28.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pistoia (PT) - via Leon Battista Alberti 8, piano T-1	173,77 mq	1.300,00 €/mq	€ 225.901,00	100,00%	€ 225.901,00
Valore di stima:					€ 225.901,00

Valore di stima: € 225.901,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	28.000,00	€

**Valore finale di stima: € 197.901,00**

Per la valutazione del bene la sottoscritta ritiene di dover prendere in considerazione le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche: la vocazione residenziale dell'area di appartenenza; - l'ubicazione in zona servita e dotata di servizi di prima utilità; - la vicinanza della viabilità pubblica principale, seppur defilata dal traffico veicolare; - la presenza di aree destinate a parcheggio; - lo stato di manutenzione e conservazione; - la disposizione degli ambienti; - le finiture interne dell'appartamento; - la vetustà; - la non conformità rispetto

allo stato concessionato.

Sulla base di quanto sopra evidenziato, in relazione alle quotazioni O.M.I. (€ 1.300-1.650) riferite al 2° semestre 2022, a quelle del Borsino Immobiliare (€ 1.000-1.287), a quelle di Requot (€ 1.362-1.567), a seguito di ricerche effettuate presso professionisti del settore immobiliare operanti nella zona di Pistoia, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare in lieve ripresa, si ritiene congrua una valutazione a mq di € 1.300,00 per un valore complessivo di € 225.901,00.

Ipotizzando, in via cautelativa, che gli interventi di adeguamento e ripristino (urbanistico, sismico e paesaggistico) possano essere equiparati, come impegno economico, ad una demolizione con ricostruzione (al momento non possono essere fatte valutazioni diverse con i dati di cui si è in possesso), si prevede un costo complessivo di € 21.200,00 ((mc50x€123,74 (demolizione) + mq18,80x€800,00 (ripristino secondo i requisiti sismici ed urbanistici)), oltre a spese tecniche e per la presentazione di nuove planimetrie catastali per € 6.800,00. Per un totale complessivo di € 28.000,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Buggiano, li 19/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Zullino Maria Luciana

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - via Leon Battista Alberti 8, piano T-1  
Trattasi di un fabbricato su due piani, indipendente e libero su quattro lati, dotato di resede e di locale rimessa, con accessi diversificati (carrabile e pedonale) dalla strada pubblica. Al piano terra si accede, tramite l'ingresso, ad un ampio soggiorno ed altrettanto ampia cucina/tinello (in questo vano è collocato l'ascensore che conduce al piano primo). Dal disimpegno si accede al bagno ed alla scala che sale al piano primo, dove sono due camere matrimoniali ed un altro vano (da cui si accede al piccolo terrazzo), oltre che disimpegno e bagno. Al sottotetto si accede tramite una scala retrattile. Sul fianco del fabbricato, in corrispondenza del locale autorimessa, una copertura piana, prosecuzione di quella dell'autorimessa stessa, unisce i due corpi di fabbrica. Sul retro del fabbricato principale si appoggia una leggera struttura metallica a porticato con copertura in materiale plastico. Sul fronte est della proprietà, lungo il confine, sono presenti piccoli vani per ricovero attrezzi. La zona risulta prevalentemente a destinazione residenziale, con possibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 237, Part. 307, Categoria A4 - Fg. 237, Part. 287, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: I beni sono ricompresi in zona TR1-Tessuti di recente formazione stabili-consolidati (art. 41 R.U.), assimilabili alle zone omogenee B del D.M. 1444 del 2/4/1968. Sono consentiti incrementi "una tantum" di SCal (superficie calpestabile) non superiore a 25 mq (art. 41, comma 11) di R.U.

**Prezzo base d'asta: € 197.901,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 197.901,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - via Leon Battista Alberti 8, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 237, Part. 307, Categoria A4 - Fg. 237, Part. 287, Categoria C6	<b>Superficie</b>	173,77 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I beni si trovano in buone condizioni di conservazione, salvo la tinteggiatura esterna sulla parete est che presenta diffuse tracce di muffe nere.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un fabbricato su due piani, indipendente e libero su quattro lati, dotato di resede e di locale rimessa, con accessi diversificati (carrabile e pedonale) dalla strada pubblica. Al piano terra si accede, tramite l'ingresso, ad un ampio soggiorno ed altrettanto ampia cucina/tinello (in questo vano è collocato l'ascensore che conduce al piano primo). Dal disimpegno si accede al bagno ed alla scala che sale al piano primo, dove sono due camere matrimoniali ed un altro vano (da cui si accede al piccolo terrazzo), oltre che disimpegno e bagno. Al sottotetto si accede tramite una scala retrattile. Sul fianco del fabbricato, in corrispondenza del locale autorimessa, una copertura piana, prosecuzione di quella dell'autorimessa stessa, unisce i due corpi di fabbrica. Sul retro del fabbricato principale si appoggia una leggera struttura metallica a porticato con copertura in materiale plastico. Sul fronte est della proprietà, lungo il confine, sono presenti piccoli vani per ricovero attrezzi. La zona risulta prevalentemente a destinazione residenziale, con possibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia, moglie e due figlie, di cui una portatrice di handicap che si muove sulla sedia a rotelle.		

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 09/12/2010  
Reg. gen. 9889 - Reg. part. 2231  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Interessi: € 3,29  
Rogante: Notaio Zogheri  
Data: 07/12/2010  
N° repertorio: 29828  
N° raccolta: 12036  
Note: Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è Terzo Datore di Ipoteca, Debitore non Datore è la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Pistoia Cod. Fisc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 19/12/2012  
Reg. gen. 9455 - Reg. part. 1449  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 8,30 %  
Rogante: Notaio Zogheri  
Data: 18/12/2012  
N° repertorio: 33036  
N° raccolta: 13962

**Trascrizioni**

- **SEQUESTRO PREVENTIVO**  
Trascritto a PISTOIA il 24/11/2021  
Reg. gen. 11492 - Reg. part. 7823  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Questa trascrizione riguarda solo l'abitazione, identificata all'Agenzia delle Entrate Pistoia Territorio presso il Catasto Fabbricati nel foglio n. 237 dalla particella n. 307.
- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pistoia il 29/09/2022  
Reg. gen. 9969 - Reg. part. 6610



Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

