



TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Masi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59, piano 2	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59, piano 2	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59, piano 3	7
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59A, piano 1	7
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59A, piano 2°	7
Lotto 1	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	17
Stato conservativo	17
Parti Comuni	17
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18



Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 3	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità	23
Confini	23
Consistenza.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali	24
Stato conservativo	24
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Lotto 4	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità	29
Confini	29
Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali	30
Stato conservativo	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli	34
Normativa urbanistica	35



Regolarità edilizia	35
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Lotto 5	36
Completezza documentazione ex art. 567.....	36
Titolarità	36
Confini	36
Consistenza.....	37
Cronistoria Dati Catastali.....	37
Dati Catastali	37
Stato conservativo	38
Parti Comuni.....	38
Servitù, censo, livello, usi civici.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione	39
Provenienze Ventennali	39
Formalità pregiudizievoli	41
Normativa urbanistica	42
Regolarità edilizia	42
Vincoli od oneri condominiali.....	42
Stima / Formazione lotti.....	43
Lotto 1	44
Lotto 2	45
Lotto 3	47
Lotto 4	48
Lotto 5	50
Riepilogo bando d'asta.....	54
Lotto 1	54
Lotto 2	54
Lotto 3	54
Lotto 4	55
Lotto 5	55
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2025 del R.G.E.....	56
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 155.389,43	56
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 178.403,83	56
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 594.229,40	57
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 144.141,00	57
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 101.286,02	58
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	59



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59, piano 2.....	59
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59, piano 2.....	59
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59, piano 3.....	60
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59A, piano 1.....	61
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59A, piano 2°.....	62



All'udienza del 27/05/2025, il sottoscritto Geom. Masi Andrea, con studio in Via G. Mazzini, 8 - 51100 - Pistoia (PT), email andrea@studiogeomasi.it, PEC andrea.masi@geopec.it, Tel. 0573975316, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.


PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59, piano 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59, piano 2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59, piano 3
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59A, piano 1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59A, piano 2°


DESCRIZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ERBOSA N. 59, PIANO 2**

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un ampio edificio condominiale (a destinazione residenziale, commerciale e artigianale) e precisamente quello con accesso dalla prima porta a sinistra uscendo dall'ascensore o arrivando al piano dalle scale condominiali con ingresso civico 59. Composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, pranzo con angolo cottura, due bagni e due camere entrambe con terrazzo.

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ERBOSA N. 59, PIANO 2

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un ampio edificio condominiale (a destinazione residenziale, commerciale e artigianale) e precisamente quello con accesso dalla prima porta a destra uscendo dall'ascensore o arrivando al piano dalle scale condominiali con ingresso civico 59.

Composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina con terrazzo, wc, bagno e due camere.

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.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ERBOSA N. 59, PIANO 3

Appartamento per civile abitazione (Attico) posto al piano terzo di un ampio edificio condominiale (a destinazione residenziale, commerciale e artigianale) e precisamente quello con accesso dall'unica porta presente al piano, sulla destra uscendo dall'ascensore o arrivando al piano dalle scale condominiali con ingresso civico 59. Composto da: ingresso, cucina abitabile, zona pranzo e ampio soggiorno, bagno accessibile dalla parte giorno, guardaroba/lavanderia, tre ripostigli, disimpegno zona notte, bagno, tre camere di cui una con bagno esclusivo, quattro piccoli terrazzi ed ampia terrazza in parte coperta lungo tutto il lato est e sud oltre ripostiglio al piano terreno con accesso dalla prima porta a destra entrando dal civico 59.

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.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ERBOSA N. 59A, PIANO 1

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un ampio edificio condominiale a destinazione residenziale, commerciale-artigianale e precisamente quello con accesso dalla prima porta a destra arrivando al piano dalle scale condominiali con ingresso civico 59/A. Composto da: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina con terrazzo, ripostiglio, disimpegno, bagno e due camere.

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.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ERBOSA N. 59A, PIANO 2°

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un ampio edificio condominiale a destinazione residenziale, commerciale-artigianale e precisamente quello con accesso dalla prima porta a destra arrivando al piano dalle scale condominiali con ingresso civico 59/A. Composto da: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio, bagno con terrazzo e camera.





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.

LOTTO 1

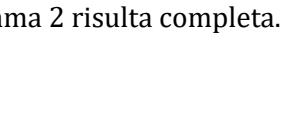
Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59, piano 2

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:

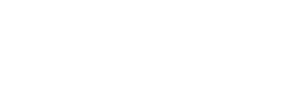


- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

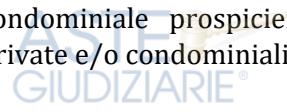
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

L'appartamento confina con: affaccio su parcheggio condominiale prospiciente Via Erbosa,vano scala condominiale, altra prop.tà dell'esecutato, affaccio su aree private e/o condominiali, s.s.a. e/o diversi confini.



CONSISTENZA



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,55 mq	121,91 mq	1	121,91 mq	280,00 m	2°
Terrazza	8,90 mq	9,94 mq	0,40	3,98 mq	2,80 m	2°
Totale superficie convenzionale:					125,89 mq	
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:					125,89 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/01/1983 al 31/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 228, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5
Dal 31/12/1988 al 06/04/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 228, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5
Dal 06/04/1995 al 08/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 228, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 557,77
Dal 08/01/1999 al 17/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 228, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 120 mq Rendita € 557,77 Piano 2°
Dal 17/12/2018 al 26/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 228, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 120 mq Rendita € 557,77 Piano 2°



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	



				Cens.	a		nza	catastal e			
	240	228	2		A2	2	6	120 mq	557,77 €	2°	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale identifica correttamente il bene oggetto di pignoramento e le piccole imperfezioni grafiche rilevate non incidono sulla consistenza e rendita dell'unità immobiliare e pertanto non necessita depositare una nuova planimetria.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in normale stato di conservazione con finiture risalenti all'epoca di costruzione (inizio anni 1980) che lasciano vedere l'usura dell'utilizzo ultra quarantennale. L'impianto di riscaldamento a radiatori fissi, presenti in ogni vano, è alimentato da caldaia singola a metano che funziona anche per la produzione di acqua calda sanitaria, posizionata nell'angolo cottura.

Nelle pareti esterne delle due camere da letto si evidenzia la presenza di muffe in corrispondenza degli elementi strutturali in CA (travi e pilastri).

PARTI COMUNI

L'appartamento oggetto di procedura risulta inserito nella parte centrale di un più ampio fabbricato condominiale a destinazione residenziale, commerciale, artigianale e direzionale, posto lungo la Via Erbosa, con i proporzionali diritti di comproprietà su quelle parti di edificio, resede, impianti e servizi che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da ritenersi a comune ai sensi dell'art. 1117 del C.C. ed in particolare su quanto rappresentato nella planimetria catastale benché non identificati da specifici subalterni:

- vano scale con ascensore avente ingresso dal civico 59;
- vano scale con ingresso dal civico 59/A, limitatamente al piano terreno;
- disimpegno, ripostiglio e locale autoclave al piano terreno;
- marciapiedi e parcheggio lungo il fronte di Via Erbosa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene pignorato non si rileva l'esistenza di servitù formalmente costituite ad eccezione di quelle nascenti dallo stato dei luoghi, trattandosi di immobile a proprietà frazionata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'intero fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare pignorata è a struttura portante in C.A. con tamponamenti esterni in blocchi forati di laterizio ed ulteriore rivestimento in mattoni a faccia vista, la copertura è piana con guaina impermeabilizzante. Il complesso ad una vista esteriore non presenta particolari segni di cedimenti statici. L'appartamento oggetto di valutazione si presenta in normali condizioni di manutenzione, finito in ogni parte.

Il pavimento è in gran parte in parquet tradizionale (dim. 7,5x30) montato a lisca di pesce, i restanti pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di monocottura di colore chiaro formato 20x20. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetri doppi, avvolgibili in pvc e porte interne in legno tamburato.

Gli impianti e le finiture risultano risalenti all'epoca della costruzione.

La caldaia murale a gas metano è situata nell'angolo cottura.

L'unità in oggetto risulta fornita degli allacciamenti (acqua, luce, gas), gli scarichi delle acque reflue regolarmente collegati alla pubblica fognatura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 03/01/2026
- Scadenza disdetta: 03/07/2027
- Rilascio: 03/01/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di locazione, con formula 3+2 al signor **** Omissis **** è stato registrato presso l'Agenzia dell'Entrate al N. 94/2023 serie 3T, avente durata dal 04/01/2023 al 03/01/2026 con rinnovo tacito di ulteriori due anni. Non essendo intervenuta disdetta entro i sei mesi dalla prima scadenza (03/07/2025) il contratto è prorogato al 03/01/2028 con scadenza per la disdetta al 03/07/2027.

Dal contratto si rileva che non è stato costituito nessun deposito cauzionale.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 647,00

Il canone di locazione indicato in euro 647,00 (seicentoquarantasette) mensili per l'unità in oggetto, viene ritenuto dall'esperto stimatore adeguato, in quanto ho ottenuto dall'Organizzazione UPPI di Pistoia copia dell'"Attestazione di Rispondenza ex DM 16/01/2017" Mod. I, facente riferimento all'Accordo territoriale vigente per il Comune di Pistoia, che ancorchè non sottoscritta dalle parti è stata utilizzata per il calcolo del



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1988 al 08/01/1999	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. G. C. CAPPELLINI	31/12/1988	27311	8982
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di PISTOIA	01/02/1989		604
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO PISTOIA	19/01/1989	166	
Dal 08/01/1999 al 17/12/2018	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. P. DE LUCA	08/01/1999	30874	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di PISTOIA	08/02/1999		766
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO PISTOIA	28/01/1999	227	
Dal 17/12/2018 al 26/09/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. L. ZOGHERI	17/12/2018	42623	20147
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di PISTOIA	08/01/2019	173	109
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO PISTOIA	07/01/2019	111	



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 26/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 14/06/2019
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 786
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 124.216,43
Rogante: TRIBUNALE PISTOIA
Data: 12/06/2019
N° repertorio: 877/2019
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 30/07/2019
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1078
Importo: € 66.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 66.000,00
Rogante: TRIBUNALE PISTOIA
Data: 22/07/2019
N° repertorio: 1111/2019
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 07/10/2019
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1355
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 49.656,86
Rogante: TRIBUNALE PISTOIA
Data: 01/10/2019
N° repertorio: 1472/2019



- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 07/03/2025

Reg. gen. 1899 - Reg. part. 1239

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia il fabbricato in oggetto ricade in zona TR1 Tessuti di recente formazioni stabili-consolidati art. 41 delle NTA.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento ricade in area soggetta a Vincolo Paesaggistico (ex art. 136 del DL 42 del 22.01.2004).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile di cui l'appartamento oggetto di esecuzione è parte, risulta edificato in forza dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilia N. 128 del 23/03/1979;
- Concessione Edilizia N. 177 dell'18/04/1981 Variante in corso d'opera della precedente C.E.;
- Abitabilità N. 143/1982;
- Concessione a Sanatoria L.47/85 N. 416 del 13/06/2000.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Negli elaborati grafici allegati alla CE a sanatoria di cui sopra si rilevano imperfezioni grafiche riconducibili a tolleranze costruttive ai sensi dell'Art. 34-bis del DPR 380/2001 come modificato dalla L.120/2020. Sistemabili con il deposito di comunicazione ai sensi dell'art. 16 del regolamento edilizio del Comune di Pistoia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.



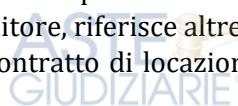
Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00



Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Da quanto riferito dal debitore, non è stato costituito nessun condominio formale e ciascun conduttore paga forfettariamente €. 50 mensili comprensive di acqua, luce e pulizia scale condominiali. La gestione della parte condominiale fà carico al debitore, riferisce altresì che il conduttore è in pari con i pagamenti. Si precisa che all'art. 4 del contratto di locazione (Oneri accessori) si rileva una quota mensile di €. 25, salvo conguaglio.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59, piano 2

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)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



CONFINI

L'appartamento confina con: affaccio su parcheggio condominiale prospiciente Via Erbosa, vano scala condominiale, altra prop.tà dell'esecutato per più lati, affaccio su aree private e/o condominiali, s.s.a. e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,49 mq	131,87 mq	1	131,87 mq	280,00 m	2°
Terrazza	4,25 mq	4,83 mq	0,40	1,93 mq	2,80 m	2°
Totale superficie convenzionale:				133,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/01/1983 al 31/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 228, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6
Dal 31/12/1988 al 06/04/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 228, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6
Dal 06/04/1995 al 08/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 228, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 511,29
Dal 08/01/1999 al 21/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 228, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 127 mq Rendita € 511,29





Dal 21/11/2018 al 26/09/2025

	Piano 2°
**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 228, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 127 mq Rendita € 511,29 Piano 2°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	240	228	3		A2	2	5,5	127 mq	511,29 €	2°		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale identifica il bene oggetto di pignoramento anche se sussistono imperfezioni grafiche. In particolare non risulta rappresentata una tramezzatura interna che suddivide il bagno dall'antibagno. Questa differenza incide sulla consistenza e rendita dell'unità immobiliare. A parere del perito sarebbe opportuno procedere al deposito di planimetria di variazione.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in normale stato di conservazione con finiture risalenti all'epoca di costruzione (inizio anni 1980) anche se ben mantenute. L'impianto di riscaldamento a radiatori fissi, presenti in ogni vano è alimentato da caldaia singola a metano che funziona anche per la produzione di acqua calda sanitaria, posizionata nel bagno principale.

Al momento del sopralluogo nel wc di servizio erano stati eseguiti lavori di ripristino degli scarichi che ancora dovevano essere completati.



PARTI COMUNI

L'appartamento oggetto di procedura risulta inserito nella parte centrale di un più ampio fabbricato condominiale a destinazione residenziale, commerciale, artigianale e direzionale, posto lungo la Via Erbosa, con



i proporzionali diritti di comproprietà su quelle parti di edificio, resede, impianti e servizi che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da ritenersi a comune ai sensi dell'art. 1117 del C.C.. ed in particolare su quanto rappresentato nella planimetria catastale benchè non identificati da specifici subalterni:

- vano scale con ascensore avente ingresso dal civico 59;
- vano scale con ingresso dal civico 59/A, limitatamente al piano terreno;
- disimpegno, ripostiglio e locale autoclave al piano terreno;
- marciapiedi e parcheggio lungo il fronte di Via Erbosa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene pignorato non si rileva l'esistenza di servitù formalmente costituite ad eccezione di quelle nascenti dallo stato dei luoghi, trattandosi di immobile a proprietà frazionata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare pignorata è a struttura portante in C.A. con tamponamenti esterni in blocchi forati di laterizio ed ulteriore rivestimento in mattoni a faccia vista, la copertura è piana con guaina impermeabilizzante. Il complesso ad una vista esteriore non presenta particolari segni di cedimenti statici. L'appartamento oggetto di valutazione si presenta in normali condizioni di manutenzione, finito in ogni parte.

Il pavimento è in gran parte in parquet tradizionale (dim. 7,5x30) montato a lisca di pesce (ben mantenuto), i restanti pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di monocottura di colore chiaro formato 20x20. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetri doppi, avvolgibili in pvc e porte interne in legno tamburato.

Gli impianti e le finiture risultano risalenti all'epoca della costruzione.

La caldaia murale a gas metano è situata nel bagno principale.

L'unità in oggetto risulta fornita degli allacciamenti (acqua, luce, gas), gli scarichi delle acque reflue regolarmente collegati alla pubblica fognatura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 14/12/2027
- Scadenza disdetta: 14/06/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di locazione, con formula 3+2 (Cedolare secca) ai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** è stato registrato presso l'Agenzia dell'Entrate al N. 54/2025 serie 3T avente durata dal 15/12/2024 al 14/12/2027 con rinnovo tacito di ulteriori due anni qualora non sia inviata disdetta entro i sei mesi dalla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



scadenza (14/06/2027) con le motivazioni di cui all'art. 3 della L. 431/98.
Dal contratto si rileva che è stato costituito un deposito cauzionale di €. 1300,00.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 650,00

Il canone di locazione indicato in euro 650,00 (seicentocinquanta) mensili per l'unità in oggetto, viene ritenuto dall'esperto stimatore adeguato, in quanto munito dell'"Attestazione di Rispondenza ex DM 16/01/2017" Mod. I, facente riferimento all'Accordo territoriale vigente per il Comune di Pistoia e sottoscritta dalle parti e validata dall'Organizzazione UPPI, avendone preliminarmente verificato la correttezza delle superfici inserite nel suddetto modello.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1988 al 08/01/1999	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. G. C. CAPPELLINI	31/12/1988	27311	8982
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di PISTOIA	01/02/1989		604
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO PISTOIA	19/01/1989	166	
Dal 08/01/1999 al 21/11/2018	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. P. DE LUCA	08/01/1999	30874	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di PISTOIA	08/02/1999		766
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO	28/01/1999	227	



PISTOIA	COMPRAVENDITA		
Dal 21/11/2018 al 26/09/2025	**** Omissis ****	Rogante	Data
		Not. L. ZOGHERI	21/11/2018
Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.
	CC.RR.II di PISTOIA	28/11/2018	9879
Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°
	UFFICIO REGISTRO PISTOIA	28/11/2018	8215
			Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 26/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 14/06/2019

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 786

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 124.216,43

Rogante: TRIBUNALE PISTOIA

Data: 12/06/2019

N° repertorio: 877/2019

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 30/07/2019

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1078

Importo: € 66.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 66.000,00

Rogante: TRIBUNALE PISTOIA

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 07/10/2019
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1355
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 49.656,86
Rogante: TRIBUNALE PISTOIA
Data: 01/10/2019
N° repertorio: 1472/2019

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a PISTOIA il 07/03/2025
Reg. gen. 1899 - Reg. part. 1239
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia il fabbricato in oggetto ricade in zona TR1 Tessuti di recente formazioni stabili-consolidati art. 41 delle NTA.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento ricade in area soggetta a Vincolo Paesaggistico (ex art. 136 del DL 42 del 22.01.2004).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile di cui l'appartamento oggetto di esecuzione è parte, risulta edificato in forza dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilia N. 128 del 23/03/1979;
- Concessione Edilizia N. 177 dell'18/04/1981 Variante in corso d'opera della precedente C.E.;
- Abitabilità N. 143/1982;
- Concessione a Sanatoria L.47/85 N. 416 del 13/06/2000.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





- 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.

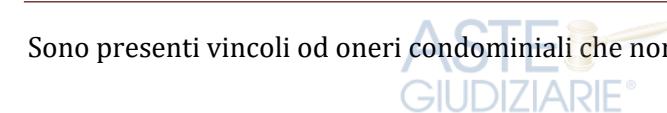


Negli elaborati grafici allegati alla CE a sanatoria di cui sopra si rilevano imperfezioni grafiche riconducibili a tolleranze costruttive ai sensi dell'Art. 34-bis del DPR 380/2001 come modificato dalla L.120/2020. Sistemabili con il deposito di comunicazione ai sensi dell'art. 16 del regolamento edilizio del Comune di Pistoia. Inoltre si rileva la realizzazione di una piccola prete divisoria nel bagno principale che ha determinato la creazione di un antibagno. Questa irregolarità è sanabile con la presentazione di una CILA tardiva ai sensi dell'art. 136-comma 6 l.r. 65/2014.

L'APE redatta in data 09/12/2024, ancora in corso di validità, classifica l'unità in oggetto in classe G con consumo 180,34 KWh/mq anno, come citato nel vigente contratto di locazione. Tale allegato non è stato reperito dall'esperto stimatore.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00



Da quanto riferito dal debitore, non è stato costituito nessun condominio formale e ciascun conduttore paga forfettariamente €. 50 mensili comprensive di acqua, luce e pulizia scale condominiali. La gestione della parte condominiale fà carico al debitore, riferisce altresì che il conduttore è in pari con i pagamenti.

Quanto sopra trova riscontro all'art. 4 del contratto di locazione (Oneri accessori).



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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

L'appartamento confina con: affaccio su parcheggio condominiale prospiciente Via Erbosa, vano scala condominiale, affaccio su aree private e/o condominiali per più lati, s.s.a. e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	254,24 mq	323,00 mq	1	323,00 mq	290,00 m	3°
Terrazza	67,21 mq	70,50 mq	0,30	21,15 mq	2,90 m	3°
Terrazza	54,32 mq	58,82 mq	0,25	14,71 mq	0,00 m	3°
Cantina	23,60 mq	26,39 mq	0,30	7,92 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				366,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				366,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/01/1983 al 31/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 228, Sub. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 11



Dal 31/12/1988 al 06/04/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 228, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 11
Dal 06/04/1995 al 26/10/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 228, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9,5
Dal 26/10/1996 al 08/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 228, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 883,14 Piano 3°
Dal 08/01/1999 al 30/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 228, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 883,14 Piano 3°
Dal 30/09/2002 al 26/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 228, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 883,14

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	240	228	4		A2	2	9,5		883,14 €	3°		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale identifica il bene oggetto di pignoramento anche se sussistono imperfezioni grafiche. In particolare non risulta rappresentata una tramezzatura interna che crea la cabina armadio nella camera con affaccio su via Erbosa. Questa differenza incide sulla consistenza e rendita dell'unità immobiliare. A parere del perito sarebbe opportuno procedere al deposito di planimetria di variazione.

STATO CONSERVATIVO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



L'appartamento/Attico è in buono stato di conservazione, con finiture di buon livello risalenti all'epoca di costruzione (inizio anni 1980) per quanto riguarda le camere, i bagni e la cucina, mentre appaiono più recenti le finiture della parte giorno e disimpegno notte. L'impianto di riscaldamento è a radiatori fissi nei bagni ed è alimentato da caldaia singola a metano che funziona anche per la produzione di acqua calda sanitaria, ubicata nella CT in copertura, nel resto dell'appartamento è presente una canalizzazione caldo/freddo, che percorre tutta la zona centrale da cui si diramano le varie bocchette di aereazione.

PARTI COMUNI



L'attico oggetto di procedura risulta inserito nella parte centrale di un più ampio fabbricato condominiale a destinazione residenziale, commerciale, artigianale e direzionale, posto lungo la Via Erbosa, con i proporzionali diritti di comproprietà su quelle parti di edificio, resede, impianti e servizi che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da ritenersi a comune ai sensi dell'art. 1117 del C.C.. ed in particolare su quanto rappresentato nella planimetria catastale, anorchè non identificati da specifici subalterni:

- vano scale con ascensore avente ingresso dal civico 59;
- vano scale con ingresso dal civico 59/A, limitatamente al piano terreno;
- disimpegno, ripostiglio e locale autoclave al piano terreno;
- marciapiedi e parcheggio lungo il fronte di Via Erbosa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene pignorato non si rileva l'esistenza di servitù formalmente costituite ad eccezione di quelle nascenti dallo stato dei luoghi, trattandosi di immobile a proprietà frazionata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare pignorata è a struttura portante in C.A. con tamponamenti esterni in blocchi forati di laterizio ed ulteriore rivestimento in mattoni a faccia vista, la copertura è piana con guaina impermeabilizzante. Il complesso ad una vista esteriore non presenta particolari segni di cedimenti statici. L'appartamento oggetto di valutazione si presenta in buone condizioni di manutenzione, finito in ogni parte.

Le pavimentazioni della cucina, dei bagni e del guardaroba-lavanderia sono in piastrelle di monocottura formato 20x20 risalenti all'epoca di costruzione (inizi anni '80). Nelle camere è presente un parquet tradizionale (dim. 7,5x30) montato a lisca di pesce, comunque risalente all'epoca di costruzione (ben mantenuto). Nella zona giorno e disimpegno notte è montato a correre in diagonale un parquet tradizionale a listoni di noce, di più recente realizzazione.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetri doppi, avvolgibili in pvc su alcune porte/finestre prospicienti la via Erbosa, mentre alcune delle porte e finestre che affacciano sulla terrazza lati sud-est, presentano persiane in legno. Le porte interne, laccate bianco sono in legno pantografato.

L'unità in oggetto risulta fornita degli allacciamenti (acqua, luce, gas), gli scarichi delle acque reflue regolarmente collegati alla pubblica fognatura.



STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il sopralluogo era presente il sig. **** Omissis **** figlio dell'esecutato che dichiarava essere l'unità in oggetto abitata dalla sua famiglia (che dal contestuale di residenza è stato di famiglia) risulta così composta ****



Omissis ****, e dall'esecutato.

Si evidenzia che quest'ultimo risulta residente in via **** Omissis **** con stato di famiglia separato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1988 al 08/01/1999	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. G. C. CAPPELLINI	31/12/1988	27311	8982
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di PISTOIA	01/02/1989		604
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO PISTOIA	19/01/1989	166	
Dal 08/01/1999 al 30/09/2002	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. P. DE LUCA	08/01/1999	30874	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di PISTOIA	08/02/1999		766
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO PISTOIA	28/01/1999	227	
Dal 30/09/2002 al 26/09/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. P. DE LUCA	30/09/2002	38225	2897
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di PISTOIA	23/10/2002	8749	5652
		Registrazione			



ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO PISTOIA			

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 26/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 14/06/2019
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 786
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 124.216,43
Rogante: TRIBUNALE PISTOIA
Data: 12/06/2019
N° repertorio: 877/2019
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 30/07/2019
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1078
Importo: € 66.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 66.000,00
Rogante: TRIBUNALE PISTOIA
Data: 22/07/2019
N° repertorio: 1111/2019
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 07/10/2019
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1355
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 49.656,86
Rogante: TRIBUNALE PISTOIA



Trascrizioni

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 07/03/2025

Reg. gen. 1899 - Reg. part. 1239

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia il fabbricato in oggetto ricade in zona TR1 Tessuti di recente formazioni stabili-consolidati art. 41 delle NTA.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento ricade in area soggetta a Vincolo Paesaggistico (ex art. 136 del DL 42 del 22.01.2004).

ASTE
GIUDIZIARIE®
REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile di cui l'appartamento oggetto di esecuzione è parte, risulta edificato in forza dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilia N. 128 del 23/03/1979;
- Concessione Edilizia N. 177 dell'18/04/1981 Variante in corso d'opera della precedente C.E.;
- Abitabilità N. 143/1982;
- Concessione a Sanatoria L.47/85 N. 416 del 13/06/2000.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Negli elaborati grafici allegati alla CE a sanatoria di cui sopra si rilevano imperfezioni grafiche riconducibili a tolleranze costruttive ai sensi dell'Art. 34-bis del DPR 380/2001 come modificato dalla L.120/2020. Sistemabili con il deposito di comunicazione ai sensi dell'art. 16 del regolamento edilizio del Comune di Pistoia. Inoltre si rileva la realizzazione di una parete divisoria in una camera che ha determinato la creazione di una cabina armadio. Questa irregolarità è sanabile con la presentazione di una CILA tardiva ai sensi dell'art. 136-comma 6 l.r. 65/2014.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.



Da quanto riferito dal debitore, non è stato costituito nessun condominio formale e ciascun conduttore paga forfettariamente €. 50 mensili comprensive di acqua, luce e pulizia scale condominiali. La gestione della parte condominiale fà carico al debitore.

Viste le dimensioni dell'unità in oggetto (molto più grande delle altre unità immobiliari locate) si presume che in fase di consuntivo la somma indicata sia destinata ad aumentare.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59A, piano 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

L'appartamento confina con: affaccio su parcheggio condominiale prospiciente Via Erbosa, vano scala condominiale, prop.tà Baroncelli snc, affaccio su aree private e/o condominiali, s.s.a. e/o diversi confini.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Abitazione	102,45 mq	120,08 mq	1	120,08 mq	280,00 m	1°
Terrazza	2,35 mq	2,68 mq	0,40	1,07 mq	2,80 m	1°
Totale superficie convenzionale:				121,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/01/1983 al 31/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 228, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Piano 1°
Dal 31/12/1988 al 08/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 228, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Piano 1°
Dal 08/01/1999 al 05/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 228, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 118 mq Rendita € 557,77 Piano 1°
Dal 05/12/2018 al 26/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 228, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 118 mq Rendita € 557,77 Piano 1°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	240	228	5		A2	2	6	118 mq	557,77 €	1°		

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale identifica correttamente il bene oggetto di pignoramento e le piccole imperfezioni grafiche rilevate non incidono sulla consistenza e rendita dell'unità immobiliare e pertanto non necessita depositare una nuova planimetria.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in normale stato di conservazione con finiture risalenti all'epoca di costruzione (inizio anni 1980), ben mantenuto. L'impianto di riscaldamento a radiatori fissi, presenti in ogni vano è alimentato da caldaia singola a metano che funziona anche per la produzione di acqua calda sanitaria, posizionata nella terrazza.

PARTI COMUNI

L'appartamento oggetto di procedura risulta inserito nella parte centrale di un più ampio fabbricato condominiale a destinazione residenziale, commerciale, artigianale e direzionale, posto lungo la Via Erbosa, con i proporzionali diritti di comproprietà su quelle parti di edificio, resede, impianti e servizi che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da ritenersi a comune ai sensi dell'art. 1117 del C.C. ed in particolare su quanto rappresentato nella planimetria catastale ancorchè non identificati da specifici subalterni:

- vano scale con ingresso dal civico 59/A;
- disimpegno, ripostiglio e locale autoclave al piano terreno;
- marciapiedi e parcheggio lungo il fronte di Via Erbosa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene pignorato non si rileva l'esistenza di servitù formalmente costituite ad eccezione di quelle nascenti dallo stato dei luoghi, trattandosi di immobile a proprietà frazionata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare pignorata è a struttura portante in C.A. con tamponamenti esterni in blocchi forati di laterizio ed ulteriore rivestimento in mattoni a faccia vista, la copertura è piana con guaina impermeabilizzante. Il complesso ad una vista esteriore non presenta particolari segni di sedimenti statici. L'appartamento oggetto di valutazione si presenta in normali condizioni di manutenzione, finito in ogni parte.

Il pavimento è in gran parte in parquet tradizionale (dim. 7,5x30) montato a lisca di pesce, i restanti pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di monocottura di colore chiaro formato 20x20. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetri doppi, avvolgibili in pvc e porte interne in legno tamburato.

Gli impianti e le finiture risultano risalenti all'epoca della costruzione.

L'unità in oggetto risulta fornita degli allacciamenti (acqua, luce, gas), gli scarichi delle acque reflue regolarmente collegati alla pubblica fognatura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 03/01/2026
- Scadenza disdetta: 03/07/2027
- Rilascio: 03/01/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di locazione, con formula 3+2 alla signora **** Omissis **** è stato registrato presso l'Agenzia dell'Entrate al N. 340/2023 serie 3T avente durata dal 04/01/2023 al 03/01/2026 con rinnovo tacito di ulteriori due anni. Non essendo intervenuta disdetta entro i sei mesi dalla prima scadenza (03/07/2025) il contratto è prorogato al 03/01/2028 con scadenza per la disdetta al 03/07/2027.

Dal contratto si rileva che non è stato costituito nessun deposito cauzionale.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

Il canone di locazione indicato in euro 600,00 (seicento) mensili per l'unità in oggetto, viene ritenuto dall'esperto stimatore adeguato, in quanto munito dell'"Attestazione di Rispondenza ex DM 16/01/2017" Mod. I, facente riferimento all'Accordo territoriale vigente per il Comune di Pistoia e sottoscritta dalle parti e validata dall'Organizzazione UPPI, avendone preliminarmente verificato la correttezza delle superfici inserite nel suddetto modello.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 31/12/1988 al 08/01/1999	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. G. C. CAPPELLINI	31/12/1988	27311	8982
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di PISTOIA	01/02/1989		604
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO PISTOIA	19/01/1989	166	
Dal 08/01/1999 al 05/12/2018	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. P. DE LUCA	08/01/1999	30874	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di PISTOIA	08/02/1999		766
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO PISTOIA	28/01/1999	227	
Dal 05/12/2018 al 26/09/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. L. ZOGHERI	17/12/2018	42623	20147
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di PISTOIA	08/01/2019	173	109
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO PISTOIA	07/01/2019	111	

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 risulta attualmente invariata.



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 26/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 14/06/2019

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 786

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 124.216,43

Rogante: TRIBUNALE PISTOIA

Data: 12/06/2019

N° repertorio: 877/2019

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 30/07/2019

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1078

Importo: € 66.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 66.000,00

Rogante: TRIBUNALE PISTOIA

Data: 22/07/2019

N° repertorio: 1111/2019

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 07/10/2019

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1355

Importo: € 85.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 49.656,86

Rogante: TRIBUNALE PISTOIA

Data: 01/10/2019

N° repertorio: 1472/2019

Trascrizioni

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 07/03/2025

Reg. gen. 1899 - Reg. part. 1239

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia il fabbricato in oggetto ricade in zona TR1 Tessuti di recente formazioni stabili-consolidati art. 41 delle NTA.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento ricade in area soggetta a Vincolo Paesaggistico (ex art. 136 del DL 42 del 22.01.2004).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile di cui l'appartamento oggetto di esecuzione è stato edificato in forza dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilia N. 128 del 23/03/1979;
- Concessione Edilizia N. 177 dell'18/04/1981 Variante in corso d'opera della precedente C.E.;
- Abitabilità N. 143/1982;
- Concessione a Sanatoria L.47/85 N. 416 del 13/06/2000.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Negli elaborati grafici allegati alla CE a sanatoria di cui sopra si rilevano imperfezioni grafiche riconducibili a tolleranze costruttive ai sensi dell'Art. 34-bis del DPR 380/2001 come modificato dalla L.120/2020. Sistemabili con il deposito di comunicazione ai sensi dell'art. 16 del regolamento edilizio del Comune di Pistoia.

L'APE redatta in data 08/10/2018, ancora in corso di validità, classifica l'unità immobiliare in classe F con consumo 112,6610 KWh/mq anno e risulta allegata al rogito di provenienza (Not. L. Zogheri del 05/12/2018).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Da quanto riferito dal debitore, non è stato costituito nessun condominio formale e ciascun conduttore paga forfettariamente €. 50 mensili comprensive di acqua, luce e pulizia scale condominiali. La gestione della parte condominiale fà carico al debitore, riferisce altresì che il conduttore è in pari con i pagamenti.

Si precisa che all'art. 4 del contratto di locazione (Oneri accessori) si rileva una quota mensile di €. 25, salvo conguaglio.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59A, piano 2°

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.

L'appartamento confina con: affaccio su parcheggio condominiale prospiciente Via Erbosa, vano scala condominiale, residua prop.tà del debitore, affaccio su aree private e/o condominiali, s.s.a. e/o diversi confini.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,67 mq	89,62 mq	1	89,62 mq	280,00 m	2°
Terrazza	2,30 mq	2,72 mq	0,40	1,09 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				90,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/01/1983 al 31/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 228, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Piano 2°
Dal 31/12/1988 al 08/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 228, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Piano 2°
Dal 08/01/1999 al 21/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 228, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 92 mq Rendita € 418,33 Piano 2°
Dal 21/11/2018 al 26/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 228, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 92 mq Rendita € 418,33 Piano 2°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato



ASTE GIUDIZIARIE	240	228	6		A2	2	4,5	92 mq	418,33 €	2°	
---------------------	-----	-----	---	--	----	---	-----	-------	----------	----	--

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale identifica correttamente il bene oggetto di pignoramento e le piccole imperfezioni grafiche rilevate non incidono sulla consistenza e rendita dell'unità immobiliare e pertanto non necessita depositare una nuova planimetria.



STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in normale stato di conservazione con finiture risalenti all'epoca di costruzione (inizio anni 1980). L'impianto di riscaldamento a radiatori fissi, presenti in ogni vano è alimentato da caldaia singola a metano che funziona anche per la produzione di acqua calda sanitaria, posizionata nel bagno. Si rileva la presenza di un condizionatore con split nel soggiorno e macchina esterna sul terrazzo.

PARTI COMUNI

L'appartamento oggetto di procedura risulta inserito nella parte centrale di un più ampio fabbricato condominiale a destinazione residenziale, commerciale, artigianale e direzionale, posto lungo la Via Erbosa, con i proporzionali diritti di comproprietà su quelle parti di edificio, resede, impianti e servizi che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da ritenersi a comune ai sensi dell'art. 1117 del C.C.. ed in particolare su quanto rappresentato nella planimetria catastale ancorchè non identificati da specifici subalterni:

- vano scale con ingresso dal civico 59/A;
- disimpegno, ripostiglio e locale autoclave al piano terreno;
- marciapiedi e parcheggio lungo il fronte di Via Erbosa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene pignorato non si rileva l'esistenza di servitù formalmente costituite ad eccezione di quelle nascenti dallo stato dei luoghi, trattandosi di immobile a proprietà frazionata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare pignorata è a struttura portante in C.A. con tamponamenti esterni in blocchi forati di laterizio ed ulteriore rivestimento in mattoni a faccia vista, la copertura è piana con guaina impermeabilizzante. Il complesso ad una vista esteriore non presenta particolari segni di cedimenti



statici. L'appartamento oggetto di valutazione si presenta in normali condizioni di manutenzione, finito in ogni parte.

Il pavimento è in gran parte in parquet tradizionale (dim. 7,5x30) montato a lisca di pesce, i restanti pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di monocottura di colore chiaro formato 20x20. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetri doppi, avvolgibili in pvc e porte interne in legno tamburato.

Gli impianti e le finiture risultano risalenti all'epoca della costruzione.

L'unità in oggetto risulta fornita degli allacciamenti (acqua, luce, gas), gli scarichi delle acque reflue regolarmente collegati alla pubblica fognatura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 31/08/2027
- Scadenza disdetta: 28/02/2027
- Rilascio: 31/08/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di locazione, con formula 3+2 al signor **** Omissis **** è stato registrato presso l'Agenzia dell'Entrate al N. 3626/2022 serie 3T avente durata dall' 01/09/2022 al 31/08/2025 rinnovato tacitamente di ulteriori due anni fino al 31/08/2027 non essendo intervenuta disdetta entro i sei mesi dalla prima scadenza.

Dal contratto si rileva che non è stato costituito nessun deposito cauzionale.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 420,00

Il canone di locazione indicato in euro 420,00 (quattrocentoventi) mensili per l'unità in oggetto, viene ritenuto dall'esperto stimatore adeguato, in quanto munito dell'"Attestazione di Rispondenza ex DM 16/01/2017" Mod. I, facente riferimento all'Accordo territoriale vigente per il Comune di Pistoia e sottoscritta dalle parti e validata dall'Organizzazione UPPI, avendone preliminarmente verificato la correttezza delle superfici inserite nel suddetto modello.

PROVENIENZE VENTENNIALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Periodo	Proprietà	Atti					
Dal 31/12/1988 al 08/01/1999	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Not. G. C. CAPPELLINI	31/12/1988	27311	8982		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		CC.RR.II di PISTOIA	01/02/1989		604		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		UFFICIO REGISTRO PISTOIA	19/01/1989	166			
Dal 08/01/1999 al 21/11/2018	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Not. P. DE LUCA	08/01/1999	30874			
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		CC.RR.II di PISTOIA	08/02/1999		766		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		UFFICIO REGISTRO PISTOIA	28/01/1999	227			
Dal 21/11/2018 al 26/09/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Not. L. ZOGHERI	21/11/2018	42480	20043		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		CC.RR.II di PISTOIA	28/11/2018	9879	6695		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		UFFICIO REGISTRO PISTOIA	28/11/2018	8215			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 26/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 14/06/2019

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 786

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 124.216,43

Rogante: TRIBUNALE PISTOIA

Data: 12/06/2019

N° repertorio: 877/2019



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 30/07/2019

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1078

Importo: € 66.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 66.000,00

Rogante: TRIBUNALE PISTOIA

Data: 22/07/2019

N° repertorio: 1111/2019



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 07/10/2019

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1355

Importo: € 85.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 49.656,86

Rogante: TRIBUNALE PISTOIA

Data: 01/10/2019

N° repertorio: 1472/2019



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 07/03/2025

Reg. gen. 1899 - Reg. part. 1239

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****





NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia il fabbricato in oggetto ricade in zona TR1 Tessuti di recente formazioni stabili-consolidati art. 41 delle NTA.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento ricade in area soggetta a Vincolo Paesaggistico (ex art. 136 del DL 42 del 22.01.2004).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile di cui l'appartamento oggetto di esecuzione è stato edificato in forza dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione Edilia N. 128 del 23/03/1979;
- Concessione Edilizia N. 177 dell'18/04/1981 Variante in corso d'opera della precedente C.E.;
- Abitabilità N. 143/1982;
- Concessione a Sanatoria L.47/85 N. 416 del 13/06/2000.

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.

Negli elaborati grafici allegati alla CE a sanatoria di cui sopra si rilevano imperfezioni grafiche riconducibili a tolleranze costruttive ai sensi dell'Art. 34-bis del DPR 380/2001 come modificato dalla L.120/2020. Sistemabili con il deposito di comunicazione ai sensi dell'art. 16 del regolamento edilizio del Comune di Pistoia.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Da quanto riferito dal debitore, non è stato costituito nessun condominio formale e ciascun conduttore paga forfettariamente €. 50 mensili comprensive di acqua, luce e pulizia scale condominiali. La gestione della parte condominiale fà carico al debitore, riferisce altresì che il conduttore è in pari con i pagamenti.

Si precisa che all'art. 4 del contratto di locazione (Oneri accessori) si rileva una quota mensile di €. 30, salvo conguaglio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Sono stati individuati e utilizzati i seguenti comparabili:

- Valori OMI disponibili (riferiti al 2° semestre 2024) per la zona B1 (Centrale/CAPOLUOGO) di Montale - Abitazioni di tipo civile in condizioni normali fra 1400-1800 €/mq ed un valore fra 850-1000 €/mq per i box, entrambi riferiti alla superficie lorda (L);
- Compravendita di appartamento con autorimessa, nello stesso condominio (stessa scala B, lato via Parini). Atto Not. M. Paggi del 21/11/2022 rep. 8739.

Appartamento su unico livello (P.1° con terrazza) per un totale di mq. 86, con prezzo di vendita €. 115.000, dal quale si è estrapolato un prezzo medio di circa €. 1337,00 a mq. Autorimessa piano S1 di mq. 32 con prezzo di vendita di €. 12.500 dal quale si è ottenuto un valore di €. 390 a mq.;

25 di 30

- Compravendita di appartamento con autorimessa, nello stesso condominio (stessa scala B, lato tergale come quello oggetto di stima). Atto Not. F. D'Ambrosi del 14/09/2021 rep. 54585.

Appartamento su unico livello (P.1° con due terrazzi) per un totale di mq. 72, con prezzo di vendita estrapolato di €. 126.000, dal quale si è ottenuto un prezzo medio di circa €. 1750 a mq. Autorimessa piano S1 di mq. 18 con prezzo di vendita di €. 10.000 dal quale si è ottenuto un valore di €. 555 a mq.

Il perito analizzati i comparabili sopra elencati che portano ad un prezzo medio per abitazioni residenziali in condizioni normali di €. 1562,33 a mq., valutate le caratteristiche il grado di finitura, di manutenzione, le condizioni del condominio, le possibilità di parcheggio ecc... ha ritenuto di applicare un abbattimento dell'8% sul prezzo medio ricavato di €/mq. 1437,34, che l'esperto arrotonda ad €/mq. 1440 per l'abitazione.

Per la valutazione della rimessa interrata i valori OMI appaiono decisamente elevati per cui si è optato per la media dei valori riportati nelle due compravendite sopra citate, che portano ad un valore medio di €. 472 a mq. 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



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59, piano 2

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un ampio edificio condominiale (a destinazione residenziale, commerciale e artigianale) e precisamente quello con accesso dalla prima porta a sinistra uscendo dall'ascensore o arrivando al piano dalle scale condominiali con ingresso civico 59. Composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, pranzo con angolo cottura, due bagni e due camere entrambe con terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 240, Part. 228, Sub. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 162.901,66

Le irregolarità edilizie evidenziate nel link "REGOLARITA' URBANISTICA", sono sanabili con il deposito di comunicazione ai sensi dell'art. 16 lettera d) del regolamento edilizio del Comune di Pistoia, senza sanzioni e con i seguenti costi:

Diritti di segreteria €. 60 + Spese Tecniche, compreso Cassa e Iva €. 1281 per un Totale di €. 1.341-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59, piano 2	125,89 mq	1.294,00 €/mq	€ 162.901,66	100,00%	€ 162.901,66
Valore di stima:					€ 162.901,66

Valore di stima: € 162.901,66

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	6171,23	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1341,00	€

Valore finale di stima: € 155.389,43



Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, dati metrici, possibilità di parcheggio ed infine la situazione del mercato sulla base della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore a metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Sono stati individuati e utilizzati i seguenti comparabili:

- Valori OMI disponibili (riferiti al 2° semestre 2024) per la zona D3 (Periferica/VERGINE, FAGIOLO, SPERONE) di Pistoia - Abitazioni di tipo civile in condizioni normali fra 1250-1700 €/mq riferito alla superficie lorda (L);

- Compravendita Atto Not. M. Regni del 21/06/2022 rep. 231651.

Appartamento in condominio (senza ascensore), su unico livello (P.2°) posto in Via dei Salici a poca distanza da quello oggetto di esecuzione, per un totale di mq. 112, con prezzo di vendita di €. 150.000, dal quale si è ottenuto un prezzo medio di circa €. 1339,00 a mq.;

- Valore assunto per il Bene 3) pari ad €. 1630 decurtato del 14%;

Il perito analizzati i comparabili sopra elencati che portano ad un prezzo medio per abitazioni residenziali in condizioni normali di €. 1407,00 a mq., valutate le caratteristiche, il grado di finitura, le condizioni del condominio, le possibilità di parcheggio, lo stato di manutenzione e la presenza di muffe su alcune pareti (vedi STATO CONSERVATIVO) ha ritenuto di applicare un abbattimento dell'08% sul prezzo medio ricavato, che l'esperto arrotonda ad €/mq. 1294.

In considerazione del fatto che l'appartamento in oggetto risulta locato con contratto opponibile, che il canone è risultato adeguato ai valori di mercato (vedi Note STATO DI OCCUPAZIONE), che l'affittuario risulta in pari con i canoni. Il perito ha provveduto a determinare un ipotetico valore di usufrutto e ad attualizzare i canoni di affitto ritraibili dal bene (entrambi per la durata residua del contratto di locazione). Ottenendo a differenza un valore positivo, pertanto ha ritenuto di applicare un deprezzamento al valore di stima corrispondente alle sole spese ipotetiche da sostenere fino alla liberazione del bene, stimate in €. 6.171,23. Il tutto con le modalità indicate nell'allegato "DEPREZZAMENTO LOCATIVO".

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59, piano 2

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un ampio edificio condominiale (a destinazione residenziale, commerciale e artigianale) e precisamente quello con accesso dalla prima porta a destra uscendo dall'ascensore o arrivando al piano dalle scale condominiali con ingresso civico 59. Composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina con terrazzo, wc, bagno e due camere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 240, Part. 228, Sub. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 187.320,00

Le irregolarità edilizie evidenziate nel link "REGOLARITA' URBANISTICA", sono sanabili con il deposito di comunicazione ai sensi dell'art. 16 lettera d) del regolamento edilizio del Comune di Pistoia collegato a CILA "tardiva" con pagamento di una sanzione pari ad €. 1.000 e con i seguenti costi professionali:

Diritti di segreteria €. 60 + Spese Tecniche, compreso Cassa e Iva €. 1921,50 per un Totale di €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59, piano 2	133,80 mq	1.400,00 €/mq	€ 187.320,00	100,00%	€ 187.320,00
Valore di stima:					€ 187.320,00



Valore di stima: € 187.320,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2981,50	€
Stato di possesso	5934,67	€

Valore finale di stima: € 178.403,83



Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, dati metrici, possibilità di parcheggio ed infine la situazione del mercato sulla base della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore a metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Sono stati individuati e utilizzati i seguenti comparabili:

- Valori OMI disponibili (riferiti al 2° semestre 2024) per la zona D3 (Periferica/VERGINE, FAGIOLO, SPERONE) di Pistoia - Abitazioni di tipo civile in condizioni normali fra 1250-1700 €/mq riferito alla superficie linda (L);

- Compravendita Atto Not. M. Regni del 21/06/2022 rep. 231651.

Appartamento in condominio (senza ascensore), su unico livello (P.2°) posto in Via dei Salici a poca distanza da quello oggetto di esecuzione, per un totale di mq. 112, con prezzo di vendita di €. 150.000, dal quale si è ottenuto un prezzo medio di circa €. 1339,00 a mq.;

- Valore assunto per il Bene 3) pari ad €. 1630 decurtato del 14%;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



46 di 63



Il perito analizzati i comparabili sopra elencati che portano ad un prezzo medio per abitazioni residenziali in condizioni normali di €. 1.407,00 a mq., valutate le caratteristiche il grado di finitura, di manutenzione, le condizioni del condominio, le possibilità di parcheggio ecc... che l'esperto arrotonda ad €/mq. 1.400.

In considerazione del fatto che l'appartamento in oggetto risulta locato con contratto opponibile, che il canone è risultato adeguato ai valori di mercato (vedi Note STATO DI OCCUPAZIONE), che l'affittuario risulta in pari con i canoni. Il perito ha provveduto a determinare un ipotetico valore di usufrutto e ad attualizzare i canoni di affitto ritraibili dal bene (entrambi per la durata residua del contratto di locazione). Ottenendo a differenza un valore positivo, pertanto ha ritenuto di applicare un deprezzamento al valore di stima corrispondente alle sole spese ipotetiche da sostenere fino alla liberazione del bene, stimate in €. 5.934,67. Il tutto con le modalità indicate nell'allegato "DEPREZZAMENTO LOCATIVO".

LOTTO 3

• Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59, piano 3

Appartamento per civile abitazione (Attico) posto al piano terzo di un ampio edificio condominiale (a destinazione residenziale, commerciale e artigianale) e precisamente quello con accesso dall'unica porta presente al piano, sulla destra uscendo dall'ascensore o arrivando al piano dalle scale condominiali con ingresso civico 59. Composto da: ingresso, cucina abitabile, zona pranzo e ampio soggiorno, bagno accessibile dalla parte giorno, guardaroba/lavanderia, tre ripostigli, disimpegno zona notte, bagno, tre camere di cui una con bagno esclusivo, quattro piccoli terrazzi ed ampia terrazza in parte coperta lungo tutto il lato est e sud oltre ripostiglio al piano terreno con accesso dalla prima porta a destra entrando dal civico 59.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 240, Part. 228, Sub. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 597.851,40

Le irregolarità edilizie evidenziate nel link "REGOLARITA' URBANISTICA", sono sanabili con il deposito di comunicazione ai sensi dell'art. 16 lettera d) del regolamento edilizio del Comune di Pistoia collegato a CILA "tardiva" con pagamento di una sanzione pari ad €. 1.000 e con i seguenti costi professionali:

Diritti di segreteria €. 60 + Spese Tecniche, compreso Cassa e Iva €. 2.562,00 per un Totale di €. 2.622,00, per un totale complessivo di €. 3.622,00-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59, piano 3	366,78 mq	1.630,00 €/mq	€ 597.851,40	100,00%	€ 597.851,40
			Valore di stima:	€ 597.851,40	

Valore di stima: € 597.851,40



Tipologia deprezzamento

	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3622,00	€

Valore finale di stima: € 594.229,40

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, dati metrici, possibilità di parcheggio ed infine la situazione del mercato sulla base della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore a metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Sono stati individuati e utilizzati i seguenti comparabili:

- Valori OMI disponibili (riferiti al 2° semestre 2024) per la zona D3 (Periferica/VERGINE, FAGIOLO, SPERONE) di Pistoia - Abitazioni di tipo civile in condizioni normali fra 1250-1700 €/mq riferito alla superficie lorda (L). In considerazione del piano attico, delle dimensioni e delle finiture si opta per un valore sopra la media pari ad €/mq. 1550;

- Compravendita Atto Not. L. Zogheri dell'08/09/2021 rep. 46890.

Appartamento da ristrutturare, in condominio (senza ascensore), su unico livello (P.1° con ampia terrazza) posto in Via Erbosa nelle immediate vicinanze di quello oggetto di valutazione, per un totale di mq. 216, con prezzo di vendita €. 225.000, dal quale si è estrapolato un prezzo medio di circa €. 1042,00 a mq.; ipotizzando una ristrutturazione interna per circa 600 €/mq. tale da equipararlo al grado di finitura del compendio oggetto di valutazione, si ottiene un valore di circa 1642 €/mq.

-Compravendita Atto Not. A. Lops del 31/03/2022 rep. 365379.

Appartamento in condominio (senza ascensore), su unico livello (P.1° con terrazzi e soffitta) posto in Via dei Salici a poca distanza da quello oggetto di esecuzione, per un totale di mq. 131, con prezzo di vendita estrapolato di €. 223.889, dal quale si è ottenuto un prezzo medio di circa €. 1709,00 a mq.;

Il perito analizzati i comparabili sopra elencati che portano ad un prezzo medio per abitazioni residenziali in condizioni normali di €. 1633,66 a mq., valutate le caratteristiche il grado di finitura, di manutenzione, le condizioni del condominio, le possibilità di parcheggio ecc... ha ritenuto di arrotondare ad €/mq. 1630.

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59A, piano 1

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un ampio edificio condominiale a destinazione residenziale, commerciale-artigianale e precisamente quello con accesso dalla prima porta a destra arrivando al piano dalle scale condominiali con ingresso civico 59/A. Composto da: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina con terrazzo, ripostiglio, disimpegno, bagno e due camere.



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 151.437,50

Le irregolarità edilizie evidenziate nel link "REGOLARITA' URBANISTICA", sono sanabili con il deposito di comunicazione ai sensi dell'art. 16 lettera d) del regolamento edilizio del Comune di Pistoia, senza sanzioni e con i seguenti costi:

Diritti di segreteria €. 60 + Spese Tecniche, compreso Cassa e Iva €. 1.281 per un Totale di €. 1.341-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59A, piano 1	121,15 mq	1.250,00 €/mq	€ 151.437,50	100,00%	€ 151.437,50
Valore di stima:					€ 151.437,50

Valore di stima: € 151.437,50



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1341,00	€
Stato di possesso	5955,50	€

Valore finale di stima: € 144.141,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, dati metrici, possibilità di parcheggio ed infine la situazione del mercato sulla base della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore a metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Sono stati individuati e utilizzati i seguenti comparabili:

- Valori OMI disponibili (riferiti al 2° semestre 2024) per la zona D3 (Periferica/VERGINE, FAGIOLO, SPERONE) di Pistoia - Abitazioni di tipo economico in condizioni normali fra 1250-1500 €/mq riferito alla superficie lorda (L). In considerazione del piano, delle dimensioni e delle finiture si opta per il valore medio pari ad €/mq.



- Compravendita Atto Not. F. Borea del 30/01/2023 rep. 1488.

Appartamento in condominio (senza ascensore), su unico livello (P.2°) posto in Via Erbosa nelle immediate vicinanze di quello oggetto di valutazione, per un totale di mq. 96, con prezzo di vendita di €. 80.000, dal quale si è ottenuto un prezzo medio di circa €. 834,00 a mq.. Questo valore è riferito ad una unità immobiliare con caratteristiche inferiori rispetto a quella oggetto di stima e viene comunque assunto in mancanza di altri comparabili;

- Compravendita Atto Not. M. Regni del 21/06/2022 rep. 231651.

Appartamento in condominio (senza ascensore), su unico livello (P.2°) posto in Via dei Salici a poca distanza da quello oggetto di esecuzione, per un totale di mq. 112, con prezzo di vendita di €. 150.000, dal quale si è ottenuto un prezzo medio di circa €. 1339,00 a mq.;

Il perito analizzati i comparabili sopra elencati che portano ad un prezzo medio per abitazioni residenziali in condizioni normali di €. 1182,00 a mq., valutate le caratteristiche il grado di finitura, di manutenzione, le condizioni del condominio, le possibilità di parcheggio ed il ribasso causato dal primo comparabile, ha ritenuto di adeguare ad €/mq. 1.250,00.

In considerazione del fatto che l'appartamento in oggetto risulta locato con contratto opponibile, che il canone è risultato adeguato ai valori di mercato (vedi Note STATO DI OCCUPAZIONE), che l'affittuario risulta in pari con i canoni. Il perito ha provveduto a determinare un ipotetico valore di usufrutto e ad attualizzare i canoni di affitto ritraibili dal bene (entrambi per la durata residua del contratto di locazione). Ottenendo a differenza un valore positivo, pertanto ha ritenuto di applicare un deprezzamento al valore di stima corrispondente alle sole spese ipotetiche da sostenere fino alla liberazione del bene, stimate in €. 5.955,50. Il tutto con le modalità indicate nell'allegato "DEPREZZAMENTO LOCATIVO".

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59A, piano 2°

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un ampio edificio condominiale a destinazione residenziale, commerciale-artigianale e precisamente quello con accesso dalla prima porta a destra arrivando al piano dalle scale condominiali con ingresso civico 59/A. Composto da: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio, bagno con terrazzo e camera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 240, Part. 228, Sub. 6, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 107.037,80

Le irregolarità edilizie evidenziate nel link "REGOLARITA' URBANISTICA", sono sanabili con il deposito di comunicazione ai sensi dell'art. 16 lettera d) del regolamento edilizio del Comune di Pistoia, senza sanzioni e con i seguenti costi:

Diritti di segreteria €. 60 + Spese Tecniche, compreso Cassa e Iva €. 1281 per un Totale di €. 1.341-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento	90,71 mq	1.180,00 €/mq	€ 107.037,80	100,00%	€ 107.037,80



Valore di stima:	€ 107.037,80
------------------	--------------

Valore di stima: € 107.037,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1341,00	€
Stato di possesso	4410,78	€

Valore finale di stima: € 101.286,02

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, dati metrici, possibilità di parcheggio ed infine la situazione del mercato sulla base della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore a metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Sono stati individuati e utilizzati i seguenti comparabili:

- Valori OMI disponibili (riferiti al 2° semestre 2024) per la zona D3 (Periferica/VERGINE, FAGIOLO, SPERONE) di Pistoia - Abitazioni di tipo economico in condizioni normali fra 1250-1500 €/mq riferito alla superficie lorda (L). In considerazione del piano, delle dimensioni e delle finiture si opta per il valore medio pari ad €/mq. 1375;

- Compravendita Atto Not. F. Borea del 30/01/2023 rep. 1488.

Appartamento in condominio (senza ascensore), su unico livello (P.2°) posto in Via Erbosa nelle immediate vicinanze di quello oggetto di valutazione, per un totale di mq. 96, con prezzo di vendita di €. 80.000, dal quale si è ottenuto un prezzo medio di circa €. 834,00 a mq.. Questo valore è riferito ad una unità immobiliare con caratteristiche inferiori rispetto a quella oggetto di stima e viene comunque assunto in mancanza di altri comparabili;

- Compravendita Atto Not. M. Regni del 21/06/2022 rep. 231651.

Appartamento in condominio (senza ascensore), su unico livello (P.2°) posto in Via dei Salici a poca distanza da quello oggetto di esecuzione, per un totale di mq. 112, con prezzo di vendita di €. 150.000, dal quale si è ottenuto un prezzo medio di circa €. 1339,00 a mq.;

Il perito analizzati i comparabili sopra elencati che portano ad un prezzo medio per abitazioni residenziali in condizioni normali di €. 1182,00 a mq., valutate le caratteristiche il grado di finitura, di manutenzione, le

condizioni del condominio, le possibilità di parcheggio, ha ritenuto di arrotondare ad €/mq. 1.180,00.

In considerazione del fatto che l'appartamento in oggetto risulta locato con contratto opponibile, che il canone è risultato adeguato ai valori di mercato (vedi Note STATO DI OCCUPAZIONE), che l'affittuario risulta in pari con i canoni. Il perito ha provveduto a determinare un ipotetico valore di usufrutto e ad attualizzare i canoni di affitto ritraibili dal bene (entrambi per la durata residua del contratto di locazione). Ottenendo a differenza un valore positivo, pertanto ha ritenuto di applicare un deprezzamento al valore di stima corrispondente alle sole spese ipotetiche da sostenere fino alla liberazione del bene, stimate in €. 4.410,78. Il tutto con le modalità indicate nell'allegato "DEPREZZAMENTO LOCATIVO".

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.

Pistoia, li 26/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Masi Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Lettera e ricev. inizio O.P.
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Not. L. Zogheri compravendita BENE 1
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Not. L. Zogheri compravendita dei BENI 2 e 5
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Not. P. De Luca compravendita BENI 3
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Not. L. Zogheri compravendita dei BENI 4
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Comune di Pistoia Foglio 240
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Appartamento BENE 1
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Appartamento BENE 2
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Appartamento BENE 3
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Appartamento BENE 4
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Appartamento BENE 5
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica Fog. 240 Mapp. 228 sub. 2 - BENE 1
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica Fog. 240 Mapp. 228 sub. 3 - BENE 2

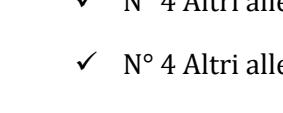
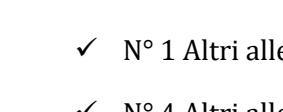
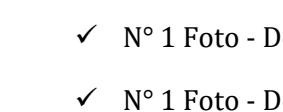
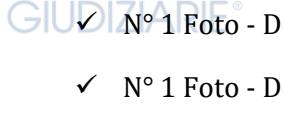
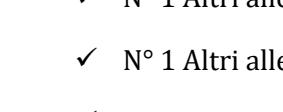
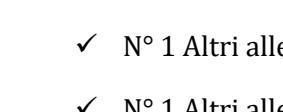
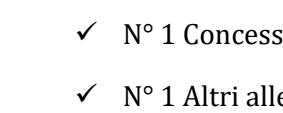
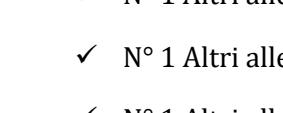
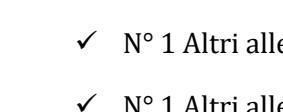
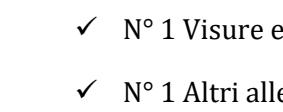




- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica Fog. 240 Mapp. 228 sub. 4 - BENE 3
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica Fog. 240 Mapp. 228 sub. 5 - BENE 4
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica Fog. 240 Mapp. 228 sub. 6 - BENE 5
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratti cartografici
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto locazione appartamento BENE 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto locazione appartamento BENE 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto locazione appartamento BENE 4
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto locazione appartamento BENE 5
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - C.E. N. 128 del 23.03.1979
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Variante N. 177 del 18.04.1981 + Estratto TAV. 5
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità N. 143/1982
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione a Sanatoria N. 416 del 13.06.2000
- ✓ N° 1 Altri allegati - TAVV. 4-5 Stato Rilevato allegate alla C.E. a San. N. 416/2000
- ✓ N° 1 Altri allegati - TAV. 8 Stato Sovraposto allegata alla C.E. a San. N. 416/2000
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificati contestuale di residenza e estratto Matrimonio Esecutato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificati contestuali Residenza e Famiglia degli occupanti
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica - Esterni e parti comuni



- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica - BENE 1
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica - BENE 2
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica - BENE 3
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica - BENE 4
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica - BENE 5
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comparabili
- ✓ N° 4 Altri allegati - Stato rilevato
- ✓ N° 4 Altri allegati - Stato Sovraposto con differenze rilevate
- ✓ N° 1 Altri allegati - DEPREZZAMENTO LOCATIVO
- ✓ N° 5 Altri allegati - Aggiornamento CCRRII (Aggiornamento al 26/09/2025)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59, piano 2

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un ampio edificio condominiale (a destinazione residenziale, commerciale e artigianale) e precisamente quello con accesso dalla prima porta a sinistra uscendo dall'ascensore o arrivando al piano dalle scale condominiali con ingresso civico 59. Composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, pranzo con angolo cottura, due bagni e due camere entrambe con terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 240, Part. 228, Sub. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia il fabbricato in oggetto ricade in zona TR1 Tessuti di recente formazioni stabili-consolidati art. 41 delle NTA. Il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento ricade in area soggetta a Vincolo Paesaggistico (ex art. 136 del DL 42 del 22.01.2004).

Prezzo base d'asta: € 155.389,43

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59, piano 2

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un ampio edificio condominiale (a destinazione residenziale, commerciale e artigianale) e precisamente quello con accesso dalla prima porta a destra uscendo dall'ascensore o arrivando al piano dalle scale condominiali con ingresso civico 59. Composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina con terrazzo, wc, bagno e due camere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 240, Part. 228, Sub. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia il fabbricato in oggetto ricade in zona TR1 Tessuti di recente formazioni stabili-consolidati art. 41 delle NTA. Il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento ricade in area soggetta a Vincolo Paesaggistico (ex art. 136 del DL 42 del 22.01.2004).

Prezzo base d'asta: € 178.403,83

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59, piano 3

Appartamento per civile abitazione (Attico) posto al piano terzo di un ampio edificio condominiale (a destinazione residenziale, commerciale e artigianale) e precisamente quello con accesso dall'unica porta presente al piano, sulla destra uscendo dall'ascensore o arrivando al piano dalle scale condominiali con ingresso civico 59. Composto da: ingresso, cucina abitabile, zona pranzo e ampio soggiorno, bagno accessibile dalla parte giorno, guardaroba/lavanderia, tre ripostigli, disimpegno zona notte, bagno, tre camere di cui una con bagno esclusivo, quattro piccoli terrazzi ed ampia terrazza in parte coperta lungo tutto il lato est e sud oltre ripostiglio al piano terreno con accesso dalla prima porta a destra entrando dal civico 59.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 240, Part. 228, Sub. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia il fabbricato in oggetto ricade in zona TR1 Tessuti di recente formazioni stabili-consolidati art. 41 delle NTA. Il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento ricade in area soggetta a Vincolo Paesaggistico (ex art. 136 del DL 42 del 22.01.2004).

Prezzo base d'asta: € 594.229,40

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59A, piano 1

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un ampio edificio condominiale a destinazione residenziale, commerciale-artigianale e precisamente quello con accesso dalla prima porta a destra arrivando al piano dalle scale condominiali con ingresso civico 59/A. Composto da: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina con terrazzo, ripostiglio, disimpegno, bagno e due camere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 240, Part. 228, Sub. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia il fabbricato in oggetto ricade in zona TR1 Tessuti di recente formazioni stabili-consolidati art. 41 delle NTA. Il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento ricade in area soggetta a Vincolo Paesaggistico (ex art. 136 del DL 42 del 22.01.2004).

Prezzo base d'asta: € 144.141,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59A, piano 2°

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un ampio edificio condominiale a destinazione residenziale, commerciale-artigianale e precisamente quello con accesso dalla prima porta a destra arrivando al piano dalle scale condominiali con ingresso civico 59/A. Composto da: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio, bagno con terrazzo e camera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 240, Part. 228, Sub. 6, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia il fabbricato in oggetto ricade in zona TR1 Tessuti di recente formazioni stabili-consolidati art. 41 delle NTA. Il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento ricade in area soggetta a Vincolo Paesaggistico (ex art. 136 del DL 42 del 22.01.2004).

Prezzo base d'asta: € 101.286,02



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.389,43

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 240, Part. 228, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	125,89 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in normale stato di conservazione con finiture risalenti all'epoca di costruzione (inizio anni 1980) che lasciano vedere l'usura dell'utilizzo ultra-quarantennale. L'impianto di riscaldamento a radiatori fissi, presenti in ogni vano, è alimentato da caldaia singola a metano che funziona anche per la produzione di acqua calda sanitaria, posizionata nell'angolo cottura. Nelle pareti esterne delle due camere da letto si evidenzia la presenza di muffe in corrispondenza degli elementi strutturali in CA (travi e pilastri).		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un ampio edificio condominiale (a destinazione residenziale, commerciale e artigianale) e precisamente quello con accesso dalla prima porta a sinistra uscendo dall'ascensore o arrivando al piano dalle scale condominiali con ingresso civico 59. Composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, pranzo con angolo cottura, due bagni e due camere entrambe con terrazzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 178.403,83

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 240, Part. 228, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	133,80 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in normale stato di conservazione con finiture risalenti all'epoca di costruzione (inizio anni 1980) anche se ben mantenute. L'impianto di riscaldamento a radiatori fissi, presenti in ogni vano è alimentato da caldaia singola a metano che funziona anche per la produzione di acqua calda sanitaria, posizionata nel bagno principale. Al momento del sopralluogo nel wc di servizio erano stati eseguiti lavori di ripristino degli scarichi che ancora dovevano essere completati.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un ampio edificio condominiale (a destinazione residenziale, commerciale e artigianale) e precisamente quello con accesso dalla prima porta a destra uscendo dall'ascensore o arrivando al piano dalle scale condominiali con ingresso civico 59.		

	Composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina con terrazzo, wc, bagno e due camere.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 594.229,40

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 240, Part. 228, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	366,78 mq
Stato conservativo:	L'appartamento/Attico è in buono stato di conservazione, con finiture di buon livello risalenti all'epoca di costruzione (inizio anni 1980) per quanto riguarda le camere, i bagni e la cucina, mentre appaiono più recenti le finiture della parte giorno e disimpegno notte. L'impianto di riscaldamento è a radiatori fissi nei bagni ed è alimentato da caldaia singola a metano che funziona anche per la produzione di acqua calda sanitaria, ubicata nella CT in copertura, nel resto dell'appartamento è presente una canalizzazione caldo/freddo, che percorre tutta la zona centrale da cui si diramano le varie bocchette di aereazione.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione (Attico) posto al piano terzo di un ampio edificio condominiale (a destinazione residenziale, commerciale e artigianale) e precisamente quello con accesso dall'unica porta presente al piano, sulla destra uscendo dall'ascensore o arrivando al piano dalle scale condominiali con ingresso civico 59. Composto da: ingresso, cucina abitabile, zona pranzo e ampio soggiorno, bagno accessibile dalla parte giorno, guardaroba/lavanderia, tre ripostigli, disimpegno zona notte, bagno, tre camere di cui una con bagno esclusivo, quattro piccoli terrazzi ed ampia terrazza in parte coperta lungo tutto il lato est e sud oltre ripostiglio al piano terreno con accesso dalla prima porta a destra entrando dal civico 59.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Durante il sopralluogo era presente il sig. **** Omissis **** figlio dell'esecutato che dichiarava essere l'unità in oggetto abitata dalla sua famiglia (che dal contestuale di residenza e stato di famiglia) risulta così composta **** Omissis ****, e dall'esecutato. Si evidenzia che quest'ultimo risulta residente in via **** Omissis **** con stato di famiglia separato.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 144.141,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59A, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 240, Part. 228, Sub. 5,	Superficie	121,15 mq



	Categoria A2	
Stato conservativo:	L'appartamento è in normale stato di conservazione con finiture risalenti all'epoca di costruzione (inizio anni 1980), ben mantenuto. L'impianto di riscaldamento a radiatori fissi, presenti in ogni vano è alimentato da caldaia singola a metano che funziona anche per la produzione di acqua calda sanitaria, posizionata nella terrazza.	
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un ampio edificio condominiale a destinazione residenziale, commerciale-artigianale e precisamente quello con accesso dalla prima porta a destra arrivando al piano dalle scale condominiali con ingresso civico 59/A. Composto da: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina con terrazzo, ripostiglio, disimpegno, bagno e due camere.	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile	

ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO 5 PREZZO BASE D'ASTA: € 101.286,02

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Erbosa n. 59A, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 240, Part. 228, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	90,71 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in normale stato di conservazione con finiture risalenti all'epoca di costruzione (inizio anni 1980). L'impianto di riscaldamento a radiatori fissi, presenti in ogni vano è alimentato da caldaia singola a metano che funziona anche per la produzione di acqua calda sanitaria, posizionata nel bagno. Si rileva la presenza di un condizionatore con split nel soggiorno e macchina esterna sul terrazzo.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un ampio edificio condominiale a destinazione residenziale, commerciale-artigianale e precisamente quello con accesso dalla prima porta a destra arrivando al piano dalle scale condominiali con ingresso civico 59/A. Composto da: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio, bagno con terrazzo e camera.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ERBOSA N. 59, PIANO 2

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 14/06/2019
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 786
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 124.216,43
Rogante: TRIBUNALE PISTOIA
Data: 12/06/2019
N° repertorio: 877/2019
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 30/07/2019
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1078
Importo: € 66.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 66.000,00
Rogante: TRIBUNALE PISTOIA
Data: 22/07/2019
N° repertorio: 1111/2019
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 07/10/2019
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1355
Importo: € 85.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 49.656,86
Rogante: TRIBUNALE PISTOIA
Data: 01/10/2019
N° repertorio: 1472/2019

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a PISTOIA il 07/03/2025
Reg. gen. 1899 - Reg. part. 1239
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ERBOSA N. 59, PIANO 2



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 14/06/2019

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 786

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 124.216,43

Rogante: TRIBUNALE PISTOIA

Data: 12/06/2019

N° repertorio: 877/2019

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 30/07/2019

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1078

Importo: € 66.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 66.000,00

Rogante: TRIBUNALE PISTOIA

Data: 22/07/2019

N° repertorio: 1111/2019

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 07/10/2019

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1355

Importo: € 85.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 49.656,86

Rogante: TRIBUNALE PISTOIA

Data: 01/10/2019

N° repertorio: 1472/2019

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 07/03/2025

Reg. gen. 1899 - Reg. part. 1239

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ERBOSA N. 59, PIANO 3

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 14/06/2019

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 786

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 124.216,43

Rogante: TRIBUNALE PISTOIA

Data: 12/06/2019

N° repertorio: 877/2019

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 30/07/2019

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1078

Importo: € 66.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 66.000,00

Rogante: TRIBUNALE PISTOIA

Data: 22/07/2019

N° repertorio: 1111/2019

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 07/10/2019

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1355

Importo: € 85.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 49.656,86

Rogante: TRIBUNALE PISTOIA

Data: 01/10/2019

N° repertorio: 1472/2019

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 07/03/2025

Reg. gen. 1899 - Reg. part. 1239

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ERBOSA N. 59A, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 14/06/2019

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 786

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 124.216,43





Rogante: TRIBUNALE PISTOIA
Data: 12/06/2019
N° repertorio: 877/2019



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 30/07/2019
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1078
Importo: € 66.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 66.000,00

Rogante: TRIBUNALE PISTOIA

Data: 22/07/2019
N° repertorio: 1111/2019

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 07/10/2019
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1355
Importo: € 85.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 49.656,86

Rogante: TRIBUNALE PISTOIA

Data: 01/10/2019
N° repertorio: 1472/2019

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 07/03/2025
Reg. gen. 1899 - Reg. part. 1239
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ERBOSA N. 59A, PIANO 2°

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 14/06/2019
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 786
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 124.216,43
Rogante: TRIBUNALE PISTOIA
Data: 12/06/2019
N° repertorio: 877/2019

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 30/07/2019





Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1078

Importo: € 66.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 66.000,00

Rogante: TRIBUNALE PISTOIA

Data: 22/07/2019

N° repertorio: 1111/2019

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 07/10/2019

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1355

Importo: € 85.000,00

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

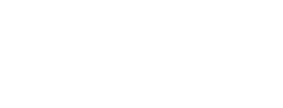
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 49.656,86

Rogante: TRIBUNALE PISTOIA

Data: 01/10/2019

N° repertorio: 1472/2019



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 07/03/2025

Reg. gen. 1899 - Reg. part. 1239

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

