TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sciatti Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 216/2024 del R.G.E.

promossa da

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

Firmato Da: SCIATTI GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2263fd

SOMMARIO

Incarico ... 3
Premessa ... 3
Descrizione ... 3
Lotto Unico ... 3
Completezza documentazione ex art. 567 ... 3
Titolarità ... 4
Confini ... 4
Consistenza ... 4
Cronistoria Dati Catastali ... 4
Dati Catastali ... 5
Precisazioni ... 6
Patti ... 6
Stato conservativo ... 6
Parti Comuni ... 6
Servitù, censo, livello, usi civici ... 6
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 6
Stato di occupazione ... 7
Provenienze Ventennali ... 7
Formalità pregiudizievoli ... 8
Normativa urbanistica ... 9
Regolarità edilizia ... 9
Vincoli od oneri condominiali ... 10
Stima / Formazione lotti ... 10
Riepilogo bando d'asta ... 14
Lotto Unico ... 14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 216/2024 del R.G.E. ... 15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.000,32 ... 15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ... 16

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

Firmato Da: SCIATTI GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2263fd

INCARICO

All'udienza del 06/12/2024, il sottoscritto Ing. Sciatti Gabriele, con studio in Via Pratese, 336 - 51100 - Pistoia (PT), email inggabri@alice.it, PEC sciatti.gabriele@ingpec.eu, Tel. 333 4709138, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2024 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 carlo forlanini n.4

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo di un più ampio compendio immobiliare, con cantinetta al piano seminterrato, di complesso edilizio ex ATER ubicato in Comune di Pistoia, via Forlanini n. 4, e precisamente l'appartamento con la porta di accesso sulla sinistra per chi arriva dalle scale condominiali, composto da ingresso, bagno, cucina con terrazzo, soggiorno e camera. Nella proprietà vi è anche un locale accessorio ubicato al piano seminterrato al quale si accede mediante disimpegno condominiale direttamente collegato con il vano scala.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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.

Si precisa che essendo un immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata la vendita è soggetta al diritto di prelazione del Comune di Pistoia ai sensi dell'art.1 comma 20 della Legge 560/93.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via carlo forlanini n.4

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

Firmato Da: SCIATTI GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2263fd

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)

CONFINI

Per quanto concerne l'appartamento identificato nel Foglio 184 Mappale 159 sub.18 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia:
- Vano scale condominiali, affaccio su parti comuni, Comune di Pistoia, ****Omissis****, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,88 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	2,98 m	3
Terrazzo	4,80 mq	4,80 mq	0,25	1,20 mq	0,00 m	3
Cantina	10,23 mq	18,90 mq	0,20	3,78 mq	2,10 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**60,98 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**60,98 mq**		

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie utile lorda quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Firmato Da: SCIATTI GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2263fd

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/01/1992** al **11/09/1997**	****Omissis****	Catasto **Fabbricati** Fg. 184, Part. 159, Sub. 18 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 VANI Piano 3-S1
Dal **12/09/1997** al **13/01/2009**	****Omissis****	Catasto **Fabbricati** Fg. 184, Part. 159, Sub. 18 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 VANI Piano 3-S1
Dal **14/01/2009** al **18/10/2012**	****Omissis****	Catasto **Fabbricati** Fg. 184, Part. 159, Sub. 18 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 VANI Rendita € 126,02
Dal **19/10/2012** al **17/09/2018**	****Omissis****	Catasto **Fabbricati** Fg. 184, Part. 159, Sub. 18 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 VANI Rendita € 126,02 Piano 3-S1
Dal **18/09/2018** al **21/02/2021**	****Omissis****	Catasto **Fabbricati** Fg. 184, Part. 159, Sub. 18 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 VANI Superficie catastale 56 mq Rendita € 126,02 Piano 3-S1
Dal **22/02/2021** al **14/03/2025**	****Omissis****	Catasto **Fabbricati** Fg. 184, Part. 159, Sub. 18 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 56 mq Rendita € 126,02 Piano 3-S1

Il Titolare Catastale ****Omissis**** corrisponde a quello reale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	184	159	18		A4	3	4 vani	56 mq	126,02 €	3-S1	

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

Firmato Da: SCIATTI GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2263fd

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 22.01.2025 si sono riscontrate la seguente difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi:

- Differenza di Rappresentazione dell'altezza nei locali

Per i suddetti motivi deve essere ripresentata la planimetria catastale dell'unità immobiliare con creazione dell'Elaborato Planimetrico per un onorario professionale pari € 1000 compreso di spese per diritti di segreteria e cancelleria.

PRECISAZIONI

Sono stai esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 22.01.2025, l'appartamento è occupato dall'esecutato ****Omissis**** come da Allegato n.6 Certificato di Residenza di ****Omissis****

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 22.01.2025, l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Il bene immobile è corredato dai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti a comuni e indivisibili del Fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile quali vano scala condominiale e disimpegni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù gravanti sul bene oggetto di valutazione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Firmato Da: SCIATTI GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2263fd

Fondazioni: Presenti, fondazioni su cui si basa la struttura in elevazione in Muratura;
Esposizione Prevalente: Est-Ovest;
Strutture Verticali: La struttura in elevazione è costituita da una struttura in muratura portante e non presenta lesioni o difetti riscontrabili ad occhio nudo;
Pareti Esterne ed Interne: Le pareti presentano una finitura ad intonaco civile realizzato con malta cementizia sia internamente che esternamente. Quest'ultimo si presenta in discrete condizioni di manutenzione con tinteggiature presenti
Pavimentazione Interna: I pavimenti sono costituti da piastrelle in ceramica formato 30x30 per tutti i locali tranne i Bagni che hanno un pavimento di piastrelle di ceramica formato di 20x20 cm come il rivestimento
Infissi Esterni ed Interni: Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo con chiusure oscuranti realizzate mediante persiane in legno, le porte interne sono in legno massello.
L'unità immobiliare risultata dotata di impianto idrico e di scarico, di impianto elettrico, di riscaldamento alimentata da un caldaia a gas con termosifoni.
L'altezza utile interna dei locali è pari a ml 2.98 per la Cucina. il Corridoio e il Soggiorno, ml 2.78 per il Bagno, ml 2.96 per la Camera e ml 2.10 per i locali Cantina.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 22.01.2025, l'appartamento è occupato dall'esecutato ****Omissis****come da Allegato n.6 Certificato di Residenza di ****Omissis****

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 12/09/1997 al 13/01/2009</td><td rowspan="9">****Omissis****</td><td colspan="4">ATTO DI COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>NOTAIO GIULIO CESARE CAPPELLINI</td><td>12/09/1997</td><td>59057</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI PISTOIA</td><td>22/09/1997</td><td>6188</td><td>4378</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">Dal 14/01/2009 al 21/02/2021</td><td rowspan="3">****Omissis****</td><td colspan="4">CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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

Firmato Da: SCIATTI GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2263fd

		UFFICIO DEL REGISTRO	12/03/2009	18	1300/9
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		SERVIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI PISTOIA	01/06/2009	4532	2760
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **22/02/2021** al **14/03/2025**	****Omissis****	**ATTO COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO MARCO REGNI	22/02/2021	228423	58036
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI PISTOIA	24/02/2021	1733	1187
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che risulta trascritta in data 24/02/2021 al Registro Generale n.1732 al Registro Particolare n.1186 del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia Accettazione Tacita dell'eredità nascente da Atto Notaio Regni Marco con sede in Pistoia del 22/02/2021 in morte di ****Omissis**** da parte dell'erede sig. ****Omissis****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Firmato Da: SCIATTI GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2263fd

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI PISTOIA aggiornate al 12/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
  Trascritto a PISTOIA il 19/11/2024
  Reg. gen. 10459 - Reg. part. 7305
  Quota: INTERA
  A favore di ****Omissis****
  Contro ****Omissis****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 pubblicato sul B.U.R.T. n.24 del 12.06.2013 l'immobile oggetto di pignoramento ricade in Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS3 - Tessuti di case isolate novecentesche e tessuti pianificati con intervento unitario normati dall'art.33 del suddetto Regolamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato costruito secondo le seguenti licenze edilizie:

1. Permesso per Lavori n.9582/191 rilasciato dal Comune di Pistoia in data 01 Luglio 1943 all'istituto fascista autonomo per le case popolari della provincia di Pistoia.
2. Per alcune difformità rispetto alla suddetta licenza, in data 29 gennaio 2021 è stata presentata una pratica di regolarizzazione ai sensi dell'art. 16 del vigente regolamento edilizio del Comune di Pistoia protocollata al n. 10358 (P.E. 223/2021) in data 29 gennaio 2021.

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

Firmato Da: SCIATTI GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2263fd

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In seguito ad un'attenta analisi rispetto a quanto riportato nei precedenti edilizi e da attento sopralluogo effettuato in data 22.01.2025 non si sono riscontrate la seguente difformità tra lo stato licenziato e lo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 636,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 636,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

I suddetti oneri condominiali sono stati comunicati dall'amministratore di condominio Geometra Francesco Laccertosa come riportato nell'allegato 14 Oneri e Spese Condominiali.

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.

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

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

Firmato Da: SCIATTI GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2263fd

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via carlo forlanini n.4

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo di un più ampio compendio immobiliare, con cantinetta al piano seminterrato, di complesso edilizio ex ATER ubicato in Comune di Pistoia, via Forlanini n. 4, e precisamente l'appartamento con la porta di accesso sulla sinistra per chi arriva dalle scale condominiali, composto da ingresso, bagno, cucina con terrazzo, soggiorno e camera. Nella proprietà vi è anche un locale accessorio ubicato al piano seminterrato al quale si accede mediante disimpegno condominiale direttamente collegato con il vano scala.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 159, Sub. 18, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 46.800,32
La presente stima immobiliare è stato redatta in conformità al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (Tecnoborsa, IV Edizione, 2011) e le prescrizioni in esso contenute. Il metodo di stima usato è il metodo del confronto di mercato.
Per applicare tale metodo sono stati ispezionate le compravendite di Immobili Residenziali all'Agenzia delle Entrate per il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia per il Comune di Pistoia nel foglio Catastale n.184 avvenute in una fascia temporale dal 01.12.2024 al 12.03.2025.
Sono stai trovati due Immobili Comparabili, di cui si riportano nell'Allegato 12 l'individuazione planimetrica oltre agli atti di compravendita reperendo i dati da due atti pubblici stipulati dal Notaio Monica Paggi e dal Notaio Ottavi Nicola allegati alla presente perizia immobiliare.

Comparabile n.1 (Atto di Compravendita Notaio Monica Paggi stipulato in data 26.02.2025 Repertorio n.10250 Raccolta n.6971) Immobile sito in Via Francesco Andreini n.44 a Pistoia. Appartamento al Piano Primo Consistenza: Superficie Appartamento mq 101,00. Superficie Rimessa mq 15,00

Superficie Commerciale: mq 101,00 + mq (15,00 x 0,25) = mq 104,75.
Prezzo di Acquisto: Euro 110000,00
Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 1050,12
Livello di Finitura: Buono

Comparabile n.2 (Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata Notaio Nicola Ottavi stipulata in data 25.02.2025 Repertorio n.13739 Raccolta n.8254) Immobile sito in Via Caduti del Lavoro n.22/A a Pistoia. Appartamento al Piano Terra Consistenza: Superficie Appartamento mq 101,00.

Superficie Commerciale: mq 66,00
Prezzo di Acquisto: Euro 125000,00
Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 1893,94
Livello di Finitura: Ottimo

Per la valutazione Immobiliare si adottano i seguenti prezzi marginali:
Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 1050,12
Livello di Finitura: Euro 30000,00 è la cifra ipotizza per il passaggio di una classe ad un'altra
Livello di Finitura Immobile oggetto di stima: Sufficiente

Aggiustamenti Comparabile n.1: Prezzo Richiesto: Euro 110000,00
Superficie Commerciale: (104,75-60,98) x 1050,12 = Euro 458963,75 a detrarre
Livello di Finitura: € 30000,00 a detrarre per un passaggio da un livello Buono ad uno Sufficiente (1 Scaglione).
Totale Prezzo Corretto: (Euro 110000,00 - Euro 458963,75 - Euro 30000,00)= Euro 34036,25

Aggiustamenti Comparabile n.2: Prezzo Richiesto: Euro 125000,00
Superficie Commerciale: (66,00-60,98) x 1050,12= Euro 5271,60 a detrarre.
Livello di Finitura: € 60000,00 a detrarre per un passaggio da un livello Ottimo ad uno Sufficiente (2

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

Firmato Da: SCIATTI GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2263fd

Scaglioni).
Totale Prezzo Corretto: (Euro 125000,00 - Euro 5271,60 - Euro 60000,00)= Euro 59728,40
VALORE DI MERCATO OGGETTO DI STIMA: (Euro 34036,25 + Euro 59728,40)/2= Euro 46882,33
TOTALE ARROTONDATO Euro 46800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - via carlo forlanini n.4	60,98 mq	767,47 €/mq	€ 46.800,32	100,00%	€ 46.800,32
				Valore di stima:	€ 46.800,32

Valore di stima: € 46.800,32

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1000,00	€
Deprezzamento per procedimento di Vendita Giudiziaria	5800,00	€

Valore finale di stima: **€ 40.000,32**

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 15/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sciatti Gabriele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazioni Inizio Operazioni
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 12/03/2025)

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

Firmato Da: SCIATTI GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2263fd

- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 12/03/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato di Residenza
- ✓ N° 7 Atto di provenienza
- ✓ N° 8 Foto
- ✓ N° 9 Tavola del progetto
- ✓ N° 10 Altri allegati - Storia Urbanistica del Bene Immobile
- ✓ N° 11 Altri allegati - Estratto Quotazioni Banca Dati Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 12 Altri allegati - Beni Comparabili per Valutazione Immobiliare
- ✓ N° 13 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 14 Altri allegati - Oneri e Spese Condominiali
- ✓ N° 15 Altri allegati - Ricevute Invio Valutazione Immobiliare

Firmato Da: SCIATTI GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2263fd

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via carlo forlanini n.4
  Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo di un più ampio compendio immobiliare, con cantinetta al piano seminterrato, di complesso edilizio ex ATER ubicato in Comune di Pistoia, via Forlanini n. 4, e precisamente l'appartamento con la porta di accesso sulla sinistra per chi arriva dalle scale condominiali, composto da ingresso, bagno, cucina con terrazzo, soggiorno e camera. Nella proprietà vi è anche un locale accessorio ubicato al piano seminterrato al quale si accede mediante disimpegno condominiale direttamente collegato con il vano scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 159, Sub. 18, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 pubblicato sul B.U.R.T. n.24 del 12.06.2013 l'immobile oggetto di pignoramento ricade in Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS3 - Tessuti di case isolate novecentesche e tessuti pianificati con intervento unitario normati dall'art.33 del suddetto Regolamento.

Prezzo base d'asta: **€ 40.000,32**

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

Firmato Da: SCIATTI GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2263fd

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 216/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.000,32

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via carlo forlanini n.4		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 159, Sub. 18, Categoria A4	**Superficie**	60,98 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 22.01.2025, l'immobile si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo di un più ampio compendio immobiliare, con cantinetta al piano seminterrato, di complesso edilizio ex ATER ubicato in Comune di Pistoia, via Forlanini n. 4, e precisamente l'appartamento con la porta di accesso sulla sinistra per chi arriva dalle scale condominiali, composto da ingresso, bagno, cucina con terrazzo, soggiorno e camera. Nella proprietà vi è anche un locale accessorio ubicato al piano seminterrato al quale si accede mediante disimpegno condominiale direttamente collegato con il vano scala.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 22.01.2025, l'appartamento è occupato dall'esecutato * * * * O m i s s i s * * * * come da Allegato n.6 Certificato di Residenza di ****Omissis****		

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

Firmato Da: SCIATTI GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2263fd

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
  Trascritto a PISTOIA il 19/11/2024
  Reg. gen. 10459 - Reg. part. 7305
  Quota: INTERA
  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

Firmato Da: SCIATTI GABRIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2263fd