

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tridenti Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 239/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-S1	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-S1	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-S1	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-S1	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-S1	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-S1	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-S1	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-S1	12
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-S1	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-S1.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-S1.....	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-S1.....	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-S1.....	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-S1.....	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-S1.....	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-S1.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-S1.....	21
Lotto 2	22
Descrizione	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità	23
Confini	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali	25
Stato conservativo	25
Parti Comuni.....	26

Servitù, censo, livello, usi civici	26
Caratteristiche costruttive prevalenti	26
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Stima / Formazione lotti	31
Lotto 1	31
Lotto 2	33
Riepilogo bando d'asta.....	35
Lotto 1	35
Lotto 2	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 239/2024 del R.G.E.	37
Lotto 1	37
Lotto 2	38
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T.....	39
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-S1.....	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-1-2	40

All'udienza del 24/03/2025, il sottoscritto Arch. Tridenti Fabio, con studio in Via Sandro Penna, 88 - 51100 - Pistoia (PT), email fabiotridentiarchitetto@gmail.com, PEC fabio.tridenti@archiworldpec.it, Tel. 338 3617943, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-S1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-1-2

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di edificio bifamiliare posto nel Comune di Pistoia (PT), via Montalese, 105/A.

Trattasi più precisamente di appartamento ad uso civile abitazione, libero su quattro lati, posto al piano terra con accesso dalla strada pubblica tramite resede a comune e composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, due camere matrimoniali. Nel soggiorno è presente una scala che collega l'appartamento all'unità soprastante; inoltre dal disimpegno si accede direttamente alla cantina/garage.

Il bene si trova in un'area agricola di frangia urbana a pochi minuti dal centro abitato di Montale e dai principali servizi ma anche in prossimità delle aree coltivate della Fattoria di Casa al Bosco.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si allegano la DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (allegato 01) e la pianta dello STATO RILEVATO (allegato 02).

Il sottoscritto CTU fa presente che è stato consentito l'accesso all'immobile.

Si allega l'avviso di ricevimento della COMUNICAZIONE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI inviata al soggetto esecutato e la PEC inviata al creditore procedente (allegato 03).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T-S1

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di edificio posto nel Comune di Pistoia (PT), via Montalese, 105/A.

Trattasi più precisamente di volume su due livelli collegati da scala interna con accesso diretto al sub 2 (appartamento), libero su tre lati e composto da garage e cantina posti rispettivamente al piano terra e interrato con accesso dalla strada pubblica tramite resede a comune. I portoni esterni basculanti sono in metallo e legno, i pavimenti interni sono in gres e la scala che collega i due livelli è in metallo e legno.

Il bene si trova in un'area agricola di frangia urbana a pochi minuti dal centro abitato di Montale e dai principali servizi ma anche in prossimità delle aree coltivate della Fattoria di Casa al Bosco.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si allegano la DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (allegato 01) e la pianta dello STATO RILEVATO (allegato 02).

Il sottoscritto CTU fa presente che è stato consentito l'accesso all'immobile.

Si allega l'avviso di ricevimento della COMUNICAZIONE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI inviata al soggetto esecutato e la PEC inviata al creditore procedente (allegato 03).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T-S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T-S1

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T

Corte a comune su tutti i lati o aventi causa; stessa proprietà o aventi causa su più lati; il lotto confina a Nord **** Omissis **** o aventi causa; a Sud-Est **** Omissis **** o aventi causa; a Nord-Ovest **** Omissis **** o aventi causa, salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T-S1

Corte a comune su tre lati; a Sud-Ovest stessa proprietà o aventi causa; il lotto confina a Nord **** Omissis **** o aventi causa; a Sud-Est **** Omissis **** o aventi causa; a Nord-Ovest **** Omissis **** o aventi causa, salvo se altri.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	109,00 mq	126,00 mq	1	126,00 mq	2,90 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				126,00 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,30 mq		

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono i seguenti:

- NOTA DI TRASCRIZIONE RG.11914-RP.8328 DEL 27/12/2024

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI NOTIFICATO A MEZZO DI UNEP IN DATA 13/11/2024 - REP.4223
a favore
**** Omissis ****
contro

Si allega NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (allegato 04)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	40,50 mq	47,00 mq	0,50	23,50 mq	3,00 m	TERRA
Cantina	22,00 mq	27,60 mq	0,50	13,80 mq	2,45 m	S1
Totale superficie convenzionale:				37,30 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,17 mq		

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono i seguenti:

- NOTA DI TRASCRIZIONE RG.11914-RP.8328 DEL 27/12/2024

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI NOTIFICATO A MEZZO DI UNEP IN DATA 13/11/2024 - REP.4223
a favore
**** Omissis ****
contro

Si allega NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (allegato 04)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 210, Part. 400, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani

		Rendita € 355,06 Piano T
Dal 09/11/2015 al 04/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 210, Part. 400, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 127 mq Rendita € 355,06 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 210, Part. 400, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 61 mq Rendita € 340,24 Piano T-S1
Dal 09/11/2015 al 04/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 210, Part. 400, Sub. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 61 mq Superficie catastale 61 mq Rendita € 340,24 Piano T-S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	210	400	2		A3	4	5,5 vani	127 mq	355,06 €	T	

Corrispondenza catastale

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

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio il sottoscritto CTU ha rilevato che sussiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Non sussistono, comunque, difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della normativa vigente.

Si allegano ESTRATTO DI MAPPA (allegato 06), PLANIMETRIA CATASTALE (allegato 07), VISURE CATASTALI (allegato 08), ELABORATO PLANIMETRICO E ELENCO SUBALTERNI ASSEGNATI (allegato 09).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	210	400	3		C6	5	61 mq	61 mq	340,24 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

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

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio il sottoscritto CTU ha rilevato che sussiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Non sussistono, comunque, difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della normativa vigente.

Si allegano ESTRATTO DI MAPPA (allegato 06), PLANIMETRIA CATASTALE (allegato 07), VISURE CATASTALI (allegato 08), ELABORATO PLANIMETRICO E ELENCO SUBALTERNI ASSEGNATI (allegato 09).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T

L'unità immobiliare non presenta particolari criticità e si presenta in buono stato di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T-S1

L'unità immobiliare non presenta particolari criticità e si presenta in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T

L'immobile pignorato ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile, sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato, ecc.), in particolare sui B.C.N.C. rappresentati al F.210 P.400 S.1 (RESEDE).

Si allegano le VISURE CATASTALI (allegato 08)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T-S1

L'immobile pignorato ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile, sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato, ecc.), in particolare sui B.C.N.C. rappresentati al F.210 P.400 S.1 (RESEDE).

Si allegano le VISURE CATASTALI (allegato 08)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene in oggetto ad eccezione di quelle nascenti dallo stato condominiale in cui si trovano i beni in oggetto connesse alla vendita per porzioni del fabbricato stesso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T-S1

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene in oggetto ad eccezione di quelle nascenti dallo stato condominiale in cui si trovano i beni in oggetto connesse alla vendita per porzioni del fabbricato stesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T

ESPOSIZIONE: TUTTI I LATI
ALTEZZA INTERNA UTILE: 2,90m
FONDAZIONI A TRAVI ROVESCE
STRUTTURE IN MURATURA
SOLAI IN LATERO-CEMENTO
STRUTTURA PORTANTE DEL TETTO IN TRAVETTI PREFABBRICATI
COPERTURA A PADIGLIONE

MANTO DI COPERTURA IN LATERIZIO

PARETI ESTERNE E INTERNE IN LATERIZIO INTONACATE E TINTEGGIATE

PAVIMENTAZIONE INTERNA IN MONOCOTTURA

INFISSI ESTERNI IN LEGNO

SISTEMI DI OSCURAMENTO (PERSIANE) IN LEGNO

PORTE INTERNE IN LEGNO TAMBURATO

IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA A 220V

IMPIANTO IDRICO ALLACCIATO ALL'ACQUEDOTTO COMUNALE

IMPIANTO TERMICO: CALDAIA A GAS METANO PER ALIMENTAZIONE DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E

PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA

IMPIANTO DI SMALTIMENTO LIQUAMI CON TRICAMERALE-FOGNATURA MISTA

LOTTO COMPLETAMENTE RECINTATO DA MURETTI SOVRASTATI IN PARTE DA PARAPETTO IN CEMENTO E IN PARTE DA RETE METALLICA

PAVIMENTAZIONE ESTERNA IN PIETRA DI PORFIDO.

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

Gli impianti risultano tutti funzionanti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T-S1

ESPOSIZIONE: NORD-OVEST, NORD-EST, SUD-EST

ALTEZZA INTERNA UTILE GARAGE: 2,90m

ALTEZZA INTERNA UTILE CANTINA: 2,45m

FONDAZIONI A TRAVI ROVESCE

STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO

SOLAI IN LATERO-CEMENTO

COPERTURA A PADIGLIONE A DUE FALDE

MANTO DI COPERTURA IN LATERIZIO

PARETI ESTERNE E INTERNE IN LATERIZIO INTONACATE E TINTEGGIATE

PAVIMENTAZIONE INTERNA IN MONOCOTTURA

INFISSI ESTERNI IN LEGNO E METALLO

SCALA INTERNA IN LEGNO E METALLO

IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA A 220V

IMPIANTO IDRICO ALLACCIATO ALL'ACQUEDOTTO COMUNALE

LOTTO COMPLETAMENTE RECINTATO DA MURETTI SOVRASTATI IN PARTE DA PARAPETTO IN CEMENTO E IN PARTE DA RETE METALLICA

PAVIMENTAZIONE ESTERNA IN PIETRA DI PORFIDO.

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

Gli impianti risultano tutti funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/06/2016

Il soggetto comodatario risulta essere dei soggetti eseguiti:

- **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T-S1

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta utilizzato dai soggetti eseguiti e

- **** Omissis ****

degli stessi:

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/10/1972 al 28/01/2009	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE MARCHITELLI	06/10/1972	13345	9679
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	23/10/1972	9236	6890
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/03/1980	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RENZO CHIOSTRINI	12/03/1980	278381	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	11/04/1980	2089	1373
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PISTOIA	24/03/1980	854	

Dal 28/01/2009	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MUSCARIELLO MARIO	28/01/2009	10444	4535
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	20/02/2009	1544	916
		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 allegano gli ATTI DI PROVENIENZA (allegato 05).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/10/1972 al 28/01/2009	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE MARCHITELLI	06/10/1972	13345	9679
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	23/10/1972	9236	6890
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/03/1980	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RENZO CHIOSTRINI	12/03/1980	278381	

Dal 28/01/2009	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	11/04/1980	2089	1373
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PISTOIA	24/03/1980	854	
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MUSCARELLO MARIO	28/01/2009	10444	4535
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	20/02/2009	1544	916
		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 allegano gli ATTI DI PROVENIENZA (allegato 05).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 31/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 30/03/2021
Reg. gen. 2956 - Reg. part. 413

Quota: 1/1
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 26.438,47
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 14/03/2021
N° repertorio: 609

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISTOIA il 27/12/2024
Reg. gen. 11914 - Reg. part. 8328
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si allegano l'ISPEZIONE IPOTECARIA dei soggetti eseguiti (allegato 10) e le note relative alle FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (allegato 11).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 31/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 30/03/2021
Reg. gen. 2956 - Reg. part. 413
Quota: 1/1
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 26.438,47
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 14/03/2021
N° repertorio: 609

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISTOIA il 27/12/2024

Reg. gen. 11914 - Reg. part. 8328

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Si allegano l'ISPEZIONE IPOTECARIA dei soggetti eseguiti (allegato 10) e le note relative alle FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (allegato 11).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di PISTOIA, relativamente al REGOLAMENTO URBANISTICO (R.U.) l'immobile ricade nella seguente zona:

- TR1 TESSUTI DI RECENTE FORMAZIONE CONSOLIDATI (art.41 N.T.A.)
- AREE AGRICOLE TRADIZIONALI DI COLLINA E DI MONTAGNA (art.86 N.T.A.)

L'immobile ricade in zona soggetta a VINCOLO PAESAGGISTICO e più precisamente VINCOLO ZONA NORD n.46/1966.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T-S1

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di PISTOIA, relativamente al REGOLAMENTO URBANISTICO (R.U.) l'immobile ricade nella seguente zona:

- TR1 TESSUTI DI RECENTE FORMAZIONE CONSOLIDATI (art.41 N.T.A.)
- AREE AGRICOLE TRADIZIONALI DI COLLINA E DI MONTAGNA (art.86 N.T.A.)

L'immobile ricade in zona soggetta a VINCOLO PAESAGGISTICO e più precisamente VINCOLO ZONA NORD n.46/1966.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T

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.

A seguito delle verifiche urbanistiche effettuate presso il Comune di PISTOIA Settore Urbanistica-Ufficio Cartografico e Archivio Licenze Edilizie risulta che il bene è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE N.349 DEL 22.06.1978 PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN LOC. SANTOMATO-VIA PROV.LE MONTALESE;
- CONCESSIONE N.414 DEL 24.08.1981 VARIANTE IN CORSO D'OPERA E VOLTURA ALLA CONCESSIONE 349/1978 PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN LOC. SANTOMATO-VIA PROV.LE MONTALESE;
- ABITABILITÀ N.97/1982 DEL 09.09.1983;
- CONCESSIONE EDILIZIA N.122 DEL 24.03.1994 PER AMPLIAMENTO DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE;
- CONCESSIONE EDILIZIA N.137 DEL 11.04.1995 VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.122/1994

RELATIVA ALL'AMPLIAMENTO DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE;
- ABITABILITA' N.30/2012 DEL 09.02.2012

Si allega l'ULTIMA PRATICA EDILIZIA (allegato 12) relativa allo stato autorizzato e copia delle ABITABILITA' (allegato 13).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito del rilievo dello stato dei luoghi e della sovrapposizione ai grafici di cui alla CONCESSIONE N.137/1995 si può affermare che esiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo stato autorizzato ad eccezione delle seguenti difformità:

- caminetto nel locale soggiorno.

Per una miglior comprensione si rimanda agli elaborati grafici allegati.

La regolarizzazione di dette difformità potrà avvenire mediante la presentazione di C.I.L.A. TARDIVA con la corresponsione di un importo a titolo di sanzione pari ad €1.000,00 oltre diritti di segreteria ed €1.000,00 per spese tecniche relative alla predisposizione e presentazione della pratica presso il Comune di Pistoia.

Si allegano lo STATO SOVRAPPOSTO (allegato 14) tra stato attuale e stato autorizzato per evidenziare le difformità riscontrate e le DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI (allegato 15).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T-S1

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.

A seguito delle verifiche urbanistiche effettuate presso il Comune di PISTOIA Settore Urbanistica-Ufficio Cartografico e Archivio Licenze Edilizie risulta che il bene è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE N.349 DEL 22.06.1978 PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN LOC. SANTOMATO-VIA PROV.LE MONTALESE;
- CONCESSIONE N.414 DEL 24.08.1981 VARIANTE IN CORSO D'OPERA E VOLTURA ALLA CONCESSIONE 349/1978 PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN LOC. SANTOMATO-VIA PROV.LE MONTALESE;
- ABITABILITA' N.97/1982 DEL 09.09.1983;
- CONCESSIONE EDILIZIA N.122 DEL 24.03.1994 PER AMPLIAMENTO DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE;
- CONCESSIONE EDILIZIA N.137 DEL 11.04.1995 VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.122/1994 RELATIVA ALL'AMPLIAMENTO DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE;
- ABITABILITA' N.30/2012 DEL 09.02.2012

Si allega l'ULTIMA PRATICA EDILIZIA (allegato 12) relativa allo stato autorizzato e copia delle ABITABILITA' (allegato 13).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito del rilievo dello stato dei luoghi e della sovrapposizione ai grafici di cui alla CONCESSIONE N.137/1995 si può affermare che esiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo stato autorizzato ad eccezione delle seguenti difformità:

- caminetto nel locale garage.

Per una miglior comprensione si rimanda agli elaborati grafici allegati.

La regolarizzazione di dette difformità potrà avvenire mediante la presentazione di C.I.L.A. TARDIVA con la corresponsione di un importo a titolo di sanzione pari ad €1.000,00 oltre diritti di segreteria ed €1.000,00 per spese tecniche relative alla predisposizione e presentazione della pratica presso il Comune di Pistoia.

Si allegano lo STATO SOVRAPPOSTO (allegato 14) tra stato attuale e stato autorizzato per evidenziare le difformità riscontrate e le DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI (allegato 15).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T-S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di edificio bifamiliare posto nel Comune di Pistoia (PT), via Montalese, 105/A.

Trattasi più precisamente di appartamento ad uso civile abitazione, libero su quattro lati, posto al piano primo con accesso dalla strada pubblica tramite resede a comune e scala esterna e composto da portico con terrazzo, ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, camera matrimoniale, cameretta, terrazzo. Completano il bene una soffitta al piano secondo accessibile dal disimpegno tramite scala retrattile e il locale centrale termica posto al piano terra e accessibile dal resede a comune; inoltre, sul lato Nord del lotto, sono presenti una tettoia e una limonaia utilizzata come rimessa che dovranno essere rimossi.

Il bene si trova in un'area agricola di frangia urbana a pochi minuti dal centro abitato di Montale e dai principali servizi ma anche in prossimità delle aree coltivate della Fattoria di Casa al Bosco.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si allegano la DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (allegato 01) e la pianta dello STATO RILEVATO (allegato 02).

Il sottoscritto CTU fa presente che è stato consentito l'accesso all'immobile.

Si allega l'avviso di ricevimento della COMUNICAZIONE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI inviata al soggetto esecutato e la PEC inviata al creditore procedente (allegato 03).

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)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Appartamento libero su quattro lati; la centrale termica confina con resede a comune e stessa proprietà o aventi causa su più lati; il lotto confina a Nord **** Omissis **** o aventi causa; a Sud-Est **** Omissis **** o aventi causa; a Nord-Ovest **** Omissis **** o aventi causa, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	103,00 mq	121,00 mq	1	121,00 mq	3,02 m	T-1
Portico-Terrazzi	22,50 mq	24,90 mq	0,40	9,96 mq	0,00 m	PRIMO
Soffitta	21,10 mq	23,00 mq	0,33	7,56 mq	2,03 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				138,52 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,45 mq		

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono i seguenti:

- NOTA DI TRASCRIZIONE RG.11914-RP.8328 DEL 27/12/2024

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI NOTIFICATO A MEZZO DI UNEP IN DATA 13/11/2024 - REP.4223
a favore

**** Omissis ****

contro

Si allega NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (allegato 04)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 210, Part. 400, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 419,62 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 04/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 210, Part. 400, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 131 mq Rendita € 503,55 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	210	400	4		A3	5	6,5 vani	131 mq	503,55 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio il sottoscritto CTU ha rilevato che sussiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento ad eccezione della limonaia che dovrà essere rimossa. Tale modifica influisce sulla rendita catastale e dà luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della normativa vigente.

Si allegano ESTRATTO DI MAPPA (allegato 06), PLANIMETRIA CATASTALE (allegato 07), VISURE CATASTALI (allegato 08), ELABORATO PLANIMETRICO E ELENCO SUBALTERNI ASSEGNATI (allegato 09).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare non presenta particolari criticità e si presenta in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile, sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato, ecc.), in particolare sui B.C.N.C. rappresentati al F.210 P.400 S.1 (RESEDE).

Si allegano le VISURE CATASTALI (allegato 08)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene in oggetto ad eccezione di quelle nascenti dallo stato condominiale in cui si trovano i beni in oggetto connesse alla vendita per porzioni del fabbricato stesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ESPOSIZIONE: TUTTI I LATI
ALTEZZA INTERNA UTILE: 3,02m
FONDAZIONI A TRAVI ROVESCE
STRUTTURE IN MURATURA
SOLAI IN LATERO-CEMENTO
STRUTTURA PORTANTE DEL TETTO IN TRAVETTI PREFABBRICATI
COPERTURA A PADIGLIONE
MANTO DI COPERTURA IN LATERIZIO
PARETI ESTERNE E INTERNE IN LATERIZIO INTONACATE E TINTEGGIATE
PAVIMENTAZIONE INTERNA IN MONOCOTTURA
INFISSI ESTERNI IN LEGNO
SISTEMI DI OSCURAMENTO (PERSIANE) IN LEGNO
PORTE INTERNE IN LEGNO TAMBURATO
IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA A 220V
IMPIANTO IDRICO ALLACCIATO ALL'ACQUEDOTTO COMUNALE
IMPIANTO TERMICO: CALDAIA A GAS METANO PER ALIMENTAZIONE DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
E
PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA
IMPIANTO DI SMALTIMENTO LIQUAMI CON TRICAMERALE-FOGNATURA MISTA
LA LIMONAIA PRESENTA UNA STRUTTURA METALLICA, COPERTURA IN PANNELLI SANDWICH COIBENTATI, TAPONATURE ESTERNE CON LASTRE DI POLICARBONATO TRASPARENTE E PAVIMENTAZIONE IN BATTUTO DI CEMENTO.
LA TETTOIA PRESENTA UNA STRUTTURA METALLICA, COPERTURA IN LASTRE DI POLICARBONATO TRASPARENTE E PAVIMENTAZIONE IN BATTUTO DI CEMENTO.
LOTTO COMPLETAMENTE RECINTATO DA MURETTI SOVRASTATI IN PARTE DA PARAPETTO IN CEMENTO E IN PARTE DA RETE METALLICA
PAVIMENTAZIONE ESTERNA IN PIETRA DI PORFIDO.
L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

Gli impianti risultano tutti funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta utilizzato dai soggetti eseguiti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/10/1972 al 28/01/2009	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE MARCHITELLI	06/10/1972	13345	9679
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	23/10/1972	9236	6890
		Registrazione			
Dal 12/03/1980	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RENZO CHIOSTRINI	12/03/1980	278381	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 28/01/2009	**** Omissis ****	PISTOIA	11/04/1980	2089	1373
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PISTOIA	24/03/1980	854	
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MUSCARIELLO MARIO	28/01/2009	10444	4535
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	20/02/2009	1544	916
		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 allegano gli ATTI DI PROVENIENZA (allegato 05).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 31/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 30/03/2021
Reg. gen. 2956 - Reg. part. 413
Quota: 1/1
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 26.438,47
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 14/03/2021
N° repertorio: 609

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISTOIA il 27/12/2024
Reg. gen. 11914 - Reg. part. 8328
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Si allegano l'ISPEZIONE IPOTECARIA dei soggetti eseguiti (allegato 10) e le note relative alle FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (allegato 11).

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di PISTOIA, relativamente al REGOLAMENTO URBANISTICO (R.U.) l'immobile ricade nella seguente zona:

- TR1 TESSUTI DI RECENTE FORMAZIONE CONSOLIDATI (art.41 N.T.A.)
- AREE AGRICOLE TRADIZIONALI DI COLLINA E DI MONTAGNA (art.86 N.T.A.)

L'immobile ricade in zona soggetta a VINCOLO PAESAGGISTICO e più precisamente VINCOLO ZONA NORD n.46/1966.

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.

A seguito delle verifiche urbanistiche effettuate presso il Comune di PISTOIA Settore Urbanistica-Ufficio Cartografico e Archivio Licenze Edilizie risulta che il bene è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE N.349 DEL 22.06.1978 PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN LOC. SANTOMATO-VIA PROV.LE MONTALESE;
- CONCESSIONE N.414 DEL 24.08.1981 VARIANTE IN CORSO D'OPERA E VOLTURA ALLA CONCESSIONE 349/1978 PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN LOC. SANTOMATO-VIA PROV.LE MONTALESE;
- ABITABILITA' N.97/1982 DEL 09.09.1983;
- CONCESSIONE EDILIZIA N.122 DEL 24.03.1994 PER AMPLIAMENTO DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE;
- CONCESSIONE EDILIZIA N.137 DEL 11.04.1995 VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.122/1994 RELATIVA ALL'AMPLIAMENTO DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE;
- ABITABILITA' N.30/2012 DEL 09.02.2012

Si allega l'ULTIMA PRATICA EDILIZIA (allegato 12) relativa allo stato autorizzato e copia delle ABITABILITA' (allegato 13).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito del rilievo dello stato dei luoghi e della sovrapposizione ai grafici di cui alla CONCESSIONE N.137/1995 si può affermare che esiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo stato autorizzato ad eccezione delle seguenti difformità:

- limonaia, tettoia e pavimentazione in cemento al di sotto delle stesse non autorizzate.

Tali manufatti, secondo il Regolamento Urbanistico di Pistoia, ricadono in zona classificata come "Aree agricole tradizionali di collina e di montagna: in tali aree la norma vieta la realizzazione di serre fisse e di quelle di durata superiore a due anni. Si dovrà quindi provvedere alla rimozione di tali manufatti.

Per una miglior comprensione si rimanda agli elaborati grafici allegati.

Si allegano lo STATO SOVRAPPOSTO (allegato 14) tra stato attuale e stato autorizzato per evidenziare le difformità riscontrate e le DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI (allegato 15).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T
Piena ed esclusiva proprietà di porzione di edificio bifamiliare posto nel Comune di Pistoia (PT), via Montalese, 105/A. Trattasi più precisamente di appartamento ad uso civile abitazione, libero su quattro lati, posto al piano terra con accesso dalla strada pubblica tramite resede a comune e composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, due camere matrimoniali. Nel soggiorno è presente una scala che collega l'appartamento all'unità soprastante; inoltre dal disimpegno si accede direttamente alla cantina/garage. Il bene si trova in un'area agricola di frangia urbana a pochi minuti dal centro abitato di Montale e dai principali servizi ma anche in prossimità delle aree coltivate della Fattoria di Casa al Bosco.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 210, Part. 400, Sub. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Valore di stima del bene: € 246.000,00

Per determinare il valore del bene in oggetto si è ritenuto di applicare il metodo del confronto.

Si precisa che non è stato possibile reperire atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia avvenuti in un periodo relativamente recente.

Il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti da vari manuali immobiliari e prontuari, nonché da dati desunti da borsini immobiliari, siti internet, pubblicazioni di agenzie immobiliari e da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona.

Per effettuare la stima si è proceduto prendendo come riferimento tre unità immobiliari in vendita con caratteristiche simili ed ubicate nella stessa zona del bene oggetto di stima. Più precisamente sono stati presi in esame i seguenti immobili (allegato 16):

- Appartamento di circa 126,00mq commerciali posto al primo e ultimo piano di piccolo condominio con terrazzo e posto auto, in buone condizioni di manutenzione ad un prezzo di vendita di €210.000,00;
- Appartamento di circa 156,00mq commerciali posto al piano rialzato di edificio condominiale con giardino e garage, in buone condizioni di manutenzione ad un prezzo di vendita di €310.000,00;
- Appartamento di circa 140,00mq commerciali posto al primo e ultimo piano di piccolo condominio con terrazzo, cantina e due posti auto, in buone condizioni di manutenzione ad un prezzo di vendita di €279.000,00;

Dall'analisi delle informazioni così acquisite, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle sue dimensioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della destinazione d'uso, dell'attuale andamento del mercato immobiliare della zona, si è rilevato che per strutture simili a quella oggetto della presente perizia, il più probabile valore di mercato è pari a circa €248.000,000 con un prezzo unitario di circa 1.877,00€/mq.

A tale valore devono essere sottratti i seguenti costi:

- oneri e compensi professionali necessari alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile (2.000,00€).

In conclusione il sottoscritto valuta in 1.859,00€/mq il prezzo unitario e un valore di mercato del bene di circa 246.000,00€.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-S1
Piena ed esclusiva proprietà di porzione di edificio posto nel Comune di Pistoia (PT), via Montalese, 105/A. Trattasi più precisamente di volume su due livelli collegati da scala interna con accesso diretto al sub 2 (appartamento), libero su tre lati e composto da garage e cantina posti rispettivamente al piano

terra e interrato con accesso dalla strada pubblica tramite resede a comune. I portoni esterni basculanti sono in metallo e legno, i pavimenti interni sono in gres e la scala che collega i due livelli è in metallo e legno. Il bene si trova in un'area agricola di frangia urbana a pochi minuti dal centro abitato di Montale e dai principali servizi ma anche in prossimità delle aree coltivate della Fattoria di Casa al Bosco.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 210, Part. 400, Sub. 3, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Valore di stima del bene: € 71.000,00

Per determinare il valore del bene in oggetto si è ritenuto di applicare il metodo del confronto.

Si precisa che non è stato possibile reperire atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia avvenuti in un periodo relativamente recente.

Il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti da vari manuali immobiliari e prontuari, nonché da dati desunti da borsini immobiliari, siti internet, pubblicazioni di agenzie immobiliari e da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona.

Per effettuare la stima si è proceduto prendendo come riferimento tre unità immobiliari in vendita con caratteristiche simili ed ubicate nella stessa zona del bene oggetto di stima. Più precisamente sono stati presi in esame i seguenti immobili (allegato 16):

- Appartamento di circa 126,00mq commerciali posto al primo e ultimo piano di piccolo condominio con terrazzo e posto auto, in buone condizioni di manutenzione ad un prezzo di vendita di €210.000,00;
- Appartamento di circa 156,00mq commerciali posto al piano rialzato di edificio condominiale con giardino e garage, in buone condizioni di manutenzione ad un prezzo di vendita di €310.000,00;
- Appartamento di circa 140,00mq commerciali posto al primo e ultimo piano di piccolo condominio con terrazzo, cantina e due posti auto, in buone condizioni di manutenzione ad un prezzo di vendita di €279.000,00;

Dall'analisi delle informazioni così acquisite, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle sue dimensioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della destinazione d'uso, dell'attuale andamento del mercato immobiliare della zona, si è rilevato che per strutture simili a quella oggetto della presente perizia, il più probabile valore di mercato è pari a circa €73.000,000 con un prezzo unitario di circa 1.877,00€/mq.

A tale valore devono essere sottratti i seguenti costi:

- oneri e compensi professionali necessari alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile (2.000,00€).

In conclusione il sottoscritto valuta in 1.812,00€/mq il prezzo unitario e un valore di mercato del bene di circa 71.000,00€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T	132,30 mq	1.859,00 €/mq	€ 245.945,70	100,00%	€ 246.000,00
Bene N° 2 - Garage Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-S1	39,17 mq	1.812,00 €/mq	€ 70.976,04	100,00%	€ 71.000,00
Valore di stima:					€ 317.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-1-2

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di edificio bifamiliare posto nel Comune di Pistoia (PT), via Montalese, 105/A. Trattasi più precisamente di appartamento ad uso civile abitazione, libero su quattro lati, posto al piano primo con accesso dalla strada pubblica tramite resede a comune e scala esterna e composto da portico con terrazzo, ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, camera matrimoniale, cameretta, terrazzo. Completano il bene una soffitta al piano secondo accessibile dal disimpegno tramite scala retrattile e il locale centrale termica posto al piano terra e accessibile dal resede a comune; inoltre, sul lato Nord del lotto, sono presenti una tettoia e una limonaia utilizzata come rimessa che dovranno essere rimossi. Il bene si trova in un'area agricola di frangia urbana a pochi minuti dal centro abitato di Montale e dai principali servizi ma anche in prossimità delle aree coltivate della Fattoria di Casa al Bosco.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 210, Part. 400, Sub. 4, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Valore di stima del bene: € 269.000,00

Per determinare il valore del bene in oggetto si è ritenuto di applicare il metodo del confronto.

Si precisa che non è stato possibile reperire atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia avvenuti in un periodo relativamente recente.

Il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti da vari manuali immobiliari e prontuari, nonché da dati desunti da borsini immobiliari, siti internet, pubblicazioni di agenzie immobiliari e da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona.

Per effettuare la stima si è proceduto prendendo come riferimento tre unità immobiliari in vendita con caratteristiche simili ed ubicate nella stessa zona del bene oggetto di stima. Più precisamente sono stati presi in esame i seguenti immobili (allegato 16):

- Appartamento di circa 126,00mq commerciali posto al primo e ultimo piano di piccolo condominio con terrazzo e posto auto, in buone condizioni di manutenzione ad un prezzo di vendita di €210.000,00;
- Appartamento di circa 156,00mq commerciali posto al piano rialzato di edificio condominiale con giardino e garage, in buone condizioni di manutenzione ad un prezzo di vendita di €310.000,00;
- Appartamento di circa 140,00mq commerciali posto al primo e ultimo piano di piccolo condominio con terrazzo, cantina e due posti auto, in buone condizioni di manutenzione ad un prezzo di vendita di €279.000,00;

Dall'analisi delle informazioni così acquisite, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle sue dimensioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della destinazione d'uso, dell'attuale andamento del mercato immobiliare della zona, si è rilevato che per strutture simili a quella oggetto della presente perizia, il più probabile valore di mercato è pari a circa €273.000,000 con un prezzo unitario di circa 1.877,00€/mq.

A tale valore devono essere sottratti i seguenti costi:

- oneri e compensi professionali necessari alla regolarizzazione catastale dell'immobile (2.000,00€).
- oneri per la rimozione e smaltimento della tettoia e della limonaia (2.000,00€)

In conclusione il sottoscritto valuta in 1.850,00€/mq il prezzo unitario e un valore di mercato del bene di circa 269.000,00€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A,	145,45 mq	1.850,00 €/mq	€ 269.082,50	100,00%	€ 269.000,00

piano T-1-2				
Valore di stima:				€ 269.000,00

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

Pistoia, li 17/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tridenti Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - 01-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 02-STATO RILEVATO
- ✓ Altri allegati - 03-COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- ✓ Altri allegati - 04-NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO
- ✓ Atto di provenienza - 05-ATTI DI PROVENIENZA
- ✓ Estratti di mappa - 06-ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Planimetrie catastali - 07-PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Visure e schede catastali - 08-VISURE CATASTALI
- ✓ Visure e schede catastali - 09-ELABORATO PLANIMETRICO-ELENCO SUBALTERNI ASSEGNATI
- ✓ Altri allegati - 10-ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - 11-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- ✓ Altri allegati - 12-ULTIMA PRATICA EDILIZIA
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 13-ABITABILITA'
- ✓ Altri allegati - 14-STATO SOVRAPPOSTO
- ✓ Altri allegati - 15-DICHIARAZIONI CONFORMITA' IMPIANTI
- ✓ Altri allegati - 16-QUOTAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T
Piena ed esclusiva proprietà di porzione di edificio bifamiliare posto nel Comune di Pistoia (PT), via Montalese, 105/A. Trattasi più precisamente di appartamento ad uso civile abitazione, libero su quattro lati, posto al piano terra con accesso dalla strada pubblica tramite resede a comune e composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, due camere matrimoniali. Nel soggiorno è presente una scala che collega l'appartamento all'unità soprastante; inoltre dal disimpegno si accede direttamente alla cantina/garage. Il bene si trova in un'area agricola di frangia urbana a pochi minuti dal centro abitato di Montale e dai principali servizi ma anche in prossimità delle aree coltivate della Fattoria di Casa al Bosco.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 210, Part. 400, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di PISTOIA, relativamente al REGOLAMENTO URBANISTICO (R.U.) l'immobile ricade nella seguente zona: - TR1 TESSUTI DI RECENTE FORMAZIONE CONSOLIDATI (art.41 N.T.A.) - AREE AGRICOLE TRADIZIONALI DI COLLINA E DI MONTAGNA (art.86 N.T.A.) L'immobile ricade in zona soggetta a VINCOLO PAESAGGISTICO e più precisamente VINCOLO ZONA NORD n.46/1966.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-S1
Piena ed esclusiva proprietà di porzione di edificio posto nel Comune di Pistoia (PT), via Montalese, 105/A. Trattasi più precisamente di volume su due livelli collegati da scala interna con accesso diretto al sub 2 (appartamento), libero su tre lati e composto da garage e cantina posti rispettivamente al piano terra e interrato con accesso dalla strada pubblica tramite resede a comune. I portoni esterni basculanti sono in metallo e legno, i pavimenti interni sono in gres e la scala che collega i due livelli è in metallo e legno. Il bene si trova in un'area agricola di frangia urbana a pochi minuti dal centro abitato di Montale e dai principali servizi ma anche in prossimità delle aree coltivate della Fattoria di Casa al Bosco.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 210, Part. 400, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di PISTOIA, relativamente al REGOLAMENTO URBANISTICO (R.U.) l'immobile ricade nella seguente zona: - TR1 TESSUTI DI RECENTE FORMAZIONE CONSOLIDATI (art.41 N.T.A.) - AREE AGRICOLE TRADIZIONALI DI COLLINA E DI MONTAGNA (art.86 N.T.A.) L'immobile ricade in zona soggetta a VINCOLO PAESAGGISTICO e più precisamente VINCOLO ZONA NORD n.46/1966.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-1-2
Piena ed esclusiva proprietà di porzione di edificio bifamiliare posto nel Comune di Pistoia (PT), via Montalese, 105/A. Trattasi più precisamente di appartamento ad uso civile abitazione, libero su quattro lati, posto al piano primo con accesso dalla strada pubblica tramite resede a comune e scala esterna e composto da portico con terrazzo, ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, camera matrimoniale, cameretta, terrazzo. Completano il bene una soffitta al piano secondo accessibile dal disimpegno tramite scala retrattile e il locale centrale termica posto al piano terra e accessibile dal resede a comune; inoltre, sul lato Nord del lotto, sono presenti una tettoia e una limonaia utilizzata come rimessa che dovranno essere rimossi. Il bene si trova in un'area agricola di frangia urbana a pochi minuti dal centro abitato di Montale e dai principali servizi ma anche in prossimità delle aree coltivate

della Fattoria di Casa al Bosco.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 210, Part. 400, Sub. 4, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di PISTOIA, relativamente al REGOLAMENTO URBANISTICO (R.U.) l'immobile ricade nella seguente zona: - TR1 TESSUTI DI RECENTE FORMAZIONE CONSOLIDATI (art.41 N.T.A.) - AREE AGRICOLE TRADIZIONALI DI COLLINA E DI MONTAGNA (art.86 N.T.A.) L'immobile ricade in zona soggetta a VINCOLO PAESAGGISTICO e più precisamente VINCOLO ZONA NORD n.46/1966.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 239/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 210, Part. 400, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	132,30 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare non presenta particolari criticità e si presenta in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Piena ed esclusiva proprietà di porzione di edificio bifamiliare posto nel Comune di Pistoia (PT), via Montalese, 105/A. Trattasi più precisamente di appartamento ad uso civile abitazione, libero su quattro lati, posto al piano terra con accesso dalla strada pubblica tramite resede a comune e composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, due camere matrimoniali. Nel soggiorno è presente una scala che collega l'appartamento all'unità soprastante; inoltre dal disimpegno si accede direttamente alla cantina/garage. Il bene si trova in un'area agricola di frangia urbana a pochi minuti dal centro abitato di Montale e dai principali servizi ma anche in prossimità delle aree coltivate della Fattoria di Casa al Bosco.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 210, Part. 400, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	39,17 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare non presenta particolari criticità e si presenta in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Piena ed esclusiva proprietà di porzione di edificio posto nel Comune di Pistoia (PT), via Montalese, 105/A. Trattasi più precisamente di volume su due livelli collegati da scala interna con accesso diretto al sub 2 (appartamento), libero su tre lati e composto da garage e cantina posti rispettivamente al piano terra e interrato con accesso dalla strada pubblica tramite resede a comune. I portoni esterni basculanti sono in metallo e legno, i pavimenti interni sono in gres e la scala che collega i due livelli è in metallo e legno. Il bene si trova in un'area agricola di frangia urbana a pochi minuti dal centro abitato di Montale e dai principali servizi ma anche in prossimità delle aree coltivate della Fattoria di Casa al Bosco.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

LOTTO 2

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 210, Part. 400, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	145,45 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare non presenta particolari criticità e si presenta in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Piena ed esclusiva proprietà di porzione di edificio bifamiliare posto nel Comune di Pistoia (PT), via Montalese, 105/A. Trattasi più precisamente di appartamento ad uso civile abitazione, libero su quattro lati, posto al piano primo con accesso dalla strada pubblica tramite resede a comune e scala esterna e composto da portico con terrazzo, ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, camera matrimoniale, cameretta, terrazzo. Completano il bene una soffitta al piano secondo accessibile dal disimpegno tramite scala retrattile e il locale centrale termica posto al piano terra e accessibile dal resede a comune; inoltre, sul lato Nord del lotto, sono presenti una tettoia e una limonaia utilizzata come rimessa che dovranno essere rimossi. Il bene si trova in un'area agricola di frangia urbana a pochi minuti dal centro abitato di Montale e dai principali servizi ma anche in prossimità delle aree coltivate della Fattoria di Casa al Bosco.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 30/03/2021

Reg. gen. 2956 - Reg. part. 413

Quota: 1/1

Importo: € 45.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 26.438,47

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 14/03/2021

N° repertorio: 609

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 27/12/2024

Reg. gen. 11914 - Reg. part. 8328

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T-S1

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 30/03/2021

Reg. gen. 2956 - Reg. part. 413

Quota: 1/1

Importo: € 45.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 26.438,47

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 14/03/2021

N° repertorio: 609

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 27/12/2024

Reg. gen. 11914 - Reg. part. 8328

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALESE, 105/A, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 30/03/2021

Reg. gen. 2956 - Reg. part. 413

Quota: 1/1

Importo: € 45.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 26.438,47

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 14/03/2021

N° repertorio: 609

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 27/12/2024

Reg. gen. 11914 - Reg. part. 8328

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura