
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Vienni Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



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 | 5 |
| 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..... | 7 |
| Normativa urbanistica..... | 9 |
| Regolarità edilizia..... | 9 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 10 |
| Stima / Formazione lotti..... | 10 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 11 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 13 |
| Lotto Unico | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2023 del R.G.E. | 14 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 39.000,00 | 14 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

In data 17/04/2023, il sottoscritto Ing. Vienni Luca, con studio in Via Vecchia Fiorentina, 144 - 51100 - Pistoia (PT), email l.vienni@soluzioneingegneria.it, PEC luca.vienni@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Pistoia (PT) - Via Campiglio di Sammommè

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso civile abitazione posto in Comune di Pistoia, loc. Sammommè, via Campiglio di Sammommè n. 35. L'edificio fa parte di un agglomerato di fabbricati costruiti in epoca remota, tipici della zona collinare in cui l'edificio è ubicato; le unità immobiliari limitrofe a quello di cui trattasi risultano abitate.

L'edificio si raggiunge attraverso la via Campiglio di Sammommè che si diparte dalla Piazza di Sammommè e vi dista circa mezzo chilometro. La strada è stretta, sostanzialmente transitabile da una sola autovettura alla volta, e termina qualche centinaio di metri dopo il fabbricato di cui trattasi.

L'appartamento è un terratetto con affaccio sulla corte a comune posta sulla pubblica via; è libero praticamente solo su un lato (quello sud, sulla corte), si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto: al piano terra da ingresso-soggiorno con caminetto, cucina abitabile e sottoscala; al piano primo da corridoio, due camere e bagno. Oltre alla corte a comune con le abitazioni limitrofe, che è antistante l'abitazione, l'appartamento è corredato da un appezzamento terreno di proprietà esclusiva, di circa metri quadrati 130, posto a breve distanza dall'abitazione. Questo terreno non è collegato direttamente con l'abitazione, si raggiunge dalla pubblica via attraverso una scala in pietra, attraverso proprietà di terzi (F. 40 mappale 24). Dal titolo di provenienza non risultano servitù a favore di questa area urbana, che attualmente risulta invasa dalla vegetazione.

L'appartamento risulta disabitato, in condizioni di abbandono, privo di impianti e finiture.

Confini: proprietà [REDACTED] corte a comune, salvo se altri.

Quanto sopra è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel foglio 40:

- Abitazione: particelle unite 124 sub.1 e 271 (resede esclusivo distaccato dall'abitazione), cat. A/4, cl. 3, vani 5,5, superficie catastale 68 mq. rendita euro 173,27
- corte a comune: Foglio 40 mappale 125 BCNC.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Pistoia (PT) - Via Campiglio di Sammommè

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione risulta completa

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con proprietà [REDACTED] o loro aventi causa e con corte a comune.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 53,84 mq | 64,60 mq | 1 | 64,60 mq | 0,00 m | |
| terreno di resede | 130,00 mq | 130,00 mq | 0,05 | 6,50 mq | 0,00 m | |
| corte a comune | 75,00 mq | 0,00 mq | 0,10 | 0,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 71,10 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 71,10 mq | | |

L'immobile ha una superficie utile di mq 26.16 al piano terra e di mq 27.68 al piano primo, pari a circa mq 31.39 di superficie lorda al piano terra ed a mq 33.21 al piano primo. La superficie lorda totale rilevata è sostanzialmente congruente con la superficie catastale (68 mq.).

Al resede, considerato il distacco dall'abitazione, si assegna una aliquota di 0.05

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 01/01/1992 al 05/10/2000 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 124 unita a 271, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5.5 Rendita € 173,27 Piano T-1 |
| Dal 05/10/2000 al 11/09/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 124 UNITA A 271, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5.5 Superficie catastale 68 mq Rendita € 17.327,00 Piano t-1 |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 40 | 124 | 1 | | A4 | 3 | 5.5 | 68 mq | 173,27 € | T-1 | |
| | 40 | 271 | | | A4 | | | 130 mq | | | 124 |
| | 40 | 125 | | | EU | | | | | | |

Corrispondenza catastale

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

la particella 271, terreno di circa 130 mq, è catastalmente unita a

La particella 124 sub 1 (abitazione) è catastalmente unita alla particella 271 (resede)
La particella 125 è corte comune (Ente Urbano senza rendita)

PRECISAZIONI

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare sono stati oggetto di una precedente esecuzione e per la precisione la n°44/2007 (archiviata).

All'epoca della precedente esecuzione l'ISVEG aveva provveduto a sostituire la serratura della porta di ingresso

dell'abitazione, che è disabitata. Le chiavi sono contenute nel fascicolo della esecuzione n°44/2007.

STATO CONSERVATIVO

In ordine alle caratteristiche strutturali, funzionali e di manutenzione dell'immobile si evidenziano le seguenti circostanze: l'immobile è privo di impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico è in parte mancante ed in parte non a norma, all'interno dell'abitazione è presente un contatore enel, distaccato. Non vi è allaccio all'acquedotto. L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione, con infissi esterni in pessime condizioni ed infissi interni mancanti, il piano terra si presenta privo di pavimentazione e quasi del tutto privo di intonaci, con opere di manutenzione ordinaria non ultimate. Sono presenti infiltrazioni dalla copertura, con distacchi di porzioni di intonaco dai solai di sottotetto. Non è stato possibile ispezionare la struttura della copertura, in quanto coperta dai solai di controsoffitto e non accessibile.

L'immobile è attualmente libero da persona ma non da cose, trovandosi residui di demolizioni effettuate all'interno dello stesso immobile.

PARTI COMUNI

L'accesso all'edificio avviene dalla via Campiglio di Sammommè n 35, tramite corte a comune antistante identificata catastalmente dal mappale 125 del foglio 40. La corte è utilizzata come parcheggio autovetture ed è a comune con le altre 2 unità immobiliari che si affacciano sulla corte.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno di resede unito catastalmente all'abitazione (Foglio 40 mappale 271) ma da esso distaccato non ha un proprio accesso. Dal titolo di provenienza non risultano servitù espresse a favore dell'area di proprietà dell'esecutato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è esposto a sud sul lato libero di valle. Le strutture verticali portanti sono in muratura di pietrame non squadrato, i solai sono in longarine e tavelloni. La copertura a una falda è presumibilmente con struttura lignea.

Il manto di copertura è in tegole e coppi, mentre il corpo di fabbrica del bagno, aggettante dall'edificio, è in tegole marsigliesi. La rampa di scale è in lastroni di graniglia

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento, con impianto elettrico in parte mancante ed in parte non a norma, non allacciato all'acquedotto.

L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione con infissi esterni in pessime condizioni ed infissi interni mancanti, oltretutto il piano terra si presenta privo di pavimentazione e quasi del tutto privo di intonaci con opere di manutenzione ordinaria non ultimate.

Dal sopralluogo si evince che al piano terra, oltre che alle demolizioni degli intonaci, sono state eseguite delle demolizioni di contropareti che hanno portato ad un aumento della superficie calpestabile.

L'altezza interna utile è di circa m 2,90.

E' presente una corte a comune dalla quale avviene l'accesso all'immobile.

La pertinenza esclusiva del bene, area urbana, è di fatto un appezzamento di terreno, distaccato dall'abitazione, di circa mq 130, attualmente invaso da vegetazione spontanea.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 05/10/2000 al 12/09/2023 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Chiostrini Paola | 05/10/2000 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Pistoia | 17/10/2000 | 8066 | 5201 |
| | | 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 invariata;
 - La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISTOIA il 17/10/2000
Reg. gen. 8067 - Reg. part. 1810

Importo: € 118.785,08
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 59.392,54
Rogante: Paola Chiostrini
Data: 05/10/2000
N° repertorio: 79176



- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/11/2005
Reg. gen. 10347 - Reg. part. 2522
Importo: € 46.000,00

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.785,89

Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 29/10/2005
N° repertorio: 4445

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreti ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/11/2005
Reg. gen. 10922 - Reg. part. 2658
Importo: € 45.000,00

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 21.762,66

Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 10/11/2005
N° repertorio: 2871

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 08/10/2020
Reg. gen. 7930 - Reg. part. 1126
Importo: € 118.758,08

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 59.392,54

Rogante: Chiostrini Paola
Data: 05/10/2000
N° repertorio: 79176



Trascrizioni

- **compravendita**

Trascritto a PISTOIA il 17/10/2000
Reg. gen. 8066 - Reg. part. 5201
A favore di **** Omissis ****

Note: Trascrizione per atto di acquisto del 05/10/2000 repertorio 79175 rogato Notaio Paola Chiostrini, da Giacomelli Cristina e Bruni Claudio.

- **atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Pistoia il 22/02/2007
Reg. gen. 1761 - Reg. part. 1056
Contro **** Omissis ****

Note: Trascrizione nascente da verbale pignoramento immobili del 12/02/2007 repertorio 342 emesso da Tribunale di Lucca sezione distaccata di Viareggio

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 09/03/2023



Reg. gen. 2438 - Reg. part. 1589

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

Contro **** Omissis ****

Note: Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO TRIBUNALE PISTOIA Repertorio 272/2023 del 06/02/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente l'edificio è inquadrato nei tessuti storici e nello specifico nei cosiddetti "borghi di collina e montagna" o TS4, con sottocategoria F3, che qualifica gli interventi possibili sull'edificio nell'ambito del restauro morfologico.

Da una verifica a nome dell'attuale proprietà e dei proprietari precedenti non risultano pratiche edilizie presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pistoia.

L'immobile risulta edificato ante 1967 per cui è commerciabile. Confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti (del 1965) si evince che al piano terra, oltre che alla demolizione degli intonaci, sono state eseguite delle demolizioni di contropareti che hanno portato ad un aumento della superficie calpestabile (occupate prima da muratura e camera d'aria). Al piano primo il bagno si estende anche per una parte del corridoio interno, mentre nella planimetria catastale la superficie del bagno è limitata solo alla porzione aggettante. Si riterrebbe pertanto necessaria una pratica di sanatoria al costo presunto di € 3.000,00 circa.

Non è stata ovviamente riscontrata l'esistenza del certificato di abitabilità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta corredato da pratiche edilizie. L'accampionamento catastale risale al 1965. La distribuzione dell'appartamento è in parte difforme dalla planimetria catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Per consuetudine la corte comune antistante l'abitazione è utilizzata dai residenti confinanti come parcheggio e un posto auto è destinato all'appartamento di cui trattasi.

ASTE GIUDIZIARIE.it 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.

I beni sono posti in vendita in unico lotto

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

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Pistoia (PT) - Via Campiglio di Sammommè
Appartamento ad uso civile abitazione posto in Comune di Pistoia, loc. Sammommè, via Campiglio di Sammommè n. 35. L'edificio fa parte di un agglomerato di fabbricati costruiti in epoca remota, tipici della zona collinare in cui l'edificio è ubicato; le unità immobiliari limitrofe a quello di cui trattasi risultano abitate. L'edificio si raggiunge attraverso la via Campiglio di Sammommè che si diparte dalla Piazza di Sammommè e vi dista circa mezzo chilometro. La strada è stretta, sostanzialmente transitabile da una sola autovettura alla volta, e termina qualche centinaio di metri dopo il fabbricato di cui trattasi. L'appartamento è un terratetto con affaccio sulla corte a comune posta sulla pubblica via; è libero praticamente solo su un lato (quello sud, sulla corte), si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto: al piano terra da ingresso-soggiorno con caminetto, cucina abitabile e sottoscala; al piano primo da corridoio, due camere e bagno. Oltre alla corte a comune con le abitazioni limitrofe, che è antistante l'abitazione, l'appartamento è corredato da un appezzamento terreno di proprietà esclusiva, di circa metri quadrati 130, posto a breve distanza dall'abitazione. Questo terreno non è collegato direttamente con l'abitazione, si raggiunge dalla pubblica via attraverso una scala in pietra, attraverso proprietà di terzi (F. 40 mappale 24). Dal titolo di provenienza non risultano servitù a favore di questa area urbana, che attualmente risulta invasa dalla vegetazione. L'appartamento risulta disabitato, in condizioni di abbandono, privo di impianti e finiture. Confini: proprietà [redacted] corte a comune, salvo se altri. Quanto sopra è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel foglio 40: - Abitazione: particelle unite 124 sub.1 e 271 (resede esclusivo distaccato dall'abitazione), cat. A/4, cl. 3, vani 5,5, superficie catastale 68 mq. rendita euro 173,27 - corte a comune: Foglio 40 mappale 125 BCNC. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 124, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 40, Part. 271, Categoria A4, Graffato 124 - Fg. 40, Part. 125, Categoria EU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 42.660,00

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile si stabilisce, anche con riguardo al valore di beni simili, il valore di stima unitario in euro 600 m quadri, che con la detrazione dovuta alla agli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, stimata in euro 3.500,00; determina un valore di stima in cifra tonda di euro 39.000,00. diconsi euro trentanovemila/00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Compendio pignorato Pistoia (PT) - Via Campiglio di Sammommè | 71,10 mq | 600,00 €/mq | € 42.660,00 | 100,00% | € 42.660,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 42.660,00 |

Valore di stima: € 42.660,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3660,00 | € |

Valore finale di stima: € 39.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene è stato oggetto di precedente esecuzione immobiliare EI 44/2007, archiviata.

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 07/03/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Vienni Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 15 Altri allegati - documenti vari (Aggiornamento al 14/09/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Pistoia (PT) - Via Campiglio di Sammommè
Appartamento ad uso civile abitazione posto in Comune di Pistoia, loc. Sammommè, via Campiglio di Sammommè n. 35. L'edificio fa parte di un agglomerato di fabbricati costruiti in epoca remota, tipici della zona collinare in cui l'edificio è ubicato; le unità immobiliari limitrofe a quello di cui trattasi risultano abitate. L'edificio si raggiunge attraverso la via Campiglio di Sammommè che si diparte dalla Piazza di Sammommè e vi dista circa mezzo chilometro. La strada è stretta, sostanzialmente transitabile da una sola autovettura alla volta, e termina qualche centinaio di metri dopo il fabbricato di cui trattasi. L'appartamento è un terratetto con affaccio sulla corte a comune posta sulla pubblica via; è libero praticamente solo su un lato (quello sud, sulla corte), si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto: al piano terra da ingresso-soggiorno con caminetto, cucina abitabile e sottoscala; al piano primo da corridoio, due camere e bagno. Oltre alla corte a comune con le abitazioni limitrofe, che è antistante l'abitazione, l'appartamento è corredato da un appezzamento terreno di proprietà esclusiva, di circa metri quadrati 130, posto a breve distanza dall'abitazione. Questo terreno non è collegato direttamente con l'abitazione, si raggiunge dalla pubblica via attraverso una scala in pietra, attraverso proprietà di terzi (F. 40 mappale 24). Dal titolo di provenienza non risultano servitù a favore di questa area urbana, che attualmente risulta invasa dalla vegetazione. L'appartamento risulta disabitato, in condizioni di abbandono, privo di impianti e finiture. Confini: proprietà [REDACTED] corte a comune, salvo se altri. Quanto sopra è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel foglio 40: - Abitazione: particelle unite 124 sub.1 e 271 (resede esclusivo distaccato dall'abitazione), cat. A/4, cl. 3, vani 5,5, superficie catastale 68 mq. rendita euro 173,27 - corte a comune: Foglio 40 mappale 125 BCNC. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 124, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 40, Part. 271, Categoria A4, Graffato 124 - Fg. 40, Part. 125, Categoria EU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Urbanisticamente l'edificio è inquadrato nei tessuti storici e nello specifico nei cosiddetti "borghi di collina e montagna" o TS4, con sottocategoria F3, che qualifica gli interventi possibili sull'edificio nell'ambito del restauro morfologico. Da una verifica a nome dell'attuale proprietà e dei proprietari precedenti non risultano pratiche edilizie presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pistoia. L'immobile risulta edificato ante 1967 per cui è commerciabile. Confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti (del 1965) si evince che al piano terra, oltre che alla demolizione degli intonaci, sono state eseguite delle demolizioni di contropareti che hanno portato ad un aumento della superficie calpestabile (occupate prima da muratura e camera d'aria). Al piano primo il bagno si estende anche per una parte del corridoio interno, mentre nella planimetria catastale la superficie del bagno è limitata solo alla porzione aggettante. Si riterrebbe pertanto necessaria una pratica di sanatoria al costo presunto di € 3.000,00 circa. Non è stata ovviamente riscontrata l'esistenza del certificato di abitabilità.

Prezzo base d'asta: € 39.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 28/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.000,00

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

| Bene N° 1 - Compendio pignorato | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Pistoia (PT) - Via Campiglio di Sammommè | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 124, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 40, Part. 271, Categoria A4, Graffato 124 - Fg. 40, Part. 125, Categoria EU | Superficie | 71,10 mq |
| Stato conservativo: | In ordine alle caratteristiche strutturali, funzionali e di manutenzione dell'immobile si evidenziano le seguenti circostanze: l'immobile è privo di impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico è in parte mancante ed in parte non a norma, all'interno dell'abitazione è presente un contatore enel, distaccato. Non vi è allaccio all'acquedotto. L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione, con infissi esterni in pessime condizioni ed infissi interni mancanti, il piano terra si presenta privo di pavimentazione e quasi del tutto privo diintonaci, con opere di manutenzione ordinaria non ultimate. Sono presenti infiltrazioni dalla copertura, con distacchi di porzioni di intonaco dai solai di sottotetto. Non è stato possibile ispezionare la struttura della copertura, in quanto coperta dai solai di controsoffitto e non accessibile. L'immobile è attualmente libero da persona ma non da cose, trovandosi residui di demolizioni effettuate all'interno dello stesso immobile. | | |
| Descrizione: | Appartamento ad uso civile abitazione posto in Comune di Pistoia, loc. Sammommè, via Campiglio di Sammommè n. 35. L'edificio fa parte di un agglomerato di fabbricati costruiti in epoca remota, tipici della zona collinare in cui l'edificio è ubicato; le unità immobiliari limitrofe a quello di cui trattasi risultano abitate. L'edificio si raggiunge attraverso la via Campiglio di Sammommè che si diparte dalla Piazza di Sammommè e vi dista circa mezzo chilometro. La strada è stretta, sostanzialmente transitabile da una sola autovettura alla volta, e termina qualche centinaio di metri dopo il fabbricato di cui trattasi. L'appartamento è un terratetto con affaccio sulla corte a comune posta sulla pubblica via; è libero praticamente solo su un lato (quello sud, sulla corte), si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto: al piano terra da ingresso-soggiorno con caminetto, cucina abitabile e sottoscala; al piano primo da corridoio, due camere e bagno. Oltre alla corte a comune con le abitazioni limitrofe, che è antistante l'abitazione, l'appartamento è corredato da un appezzamento terreno di proprietà esclusiva, di circa metri quadrati 130, posto a breve distanza dall'abitazione. Questo terreno non è collegato direttamente con l'abitazione, si raggiunge dalla pubblica via attraverso una scala in pietra, attraverso proprietà di terzi (F. 40 mappale 24). Dal titolo di provenienza non risultano servitù a favore di questa area urbana, che attualmente risulta invasa dalla vegetazione. L'appartamento risulta disabitato, in condizioni di abbandono, privo di impianti e finiture. Confini: proprietà [REDACTED] corte a comune, salvo se altri. Quanto sopra è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel foglio 40: - Abitazione: particelle unite 124 sub.1 e 271 (resede esclusivo distaccato dall'abitazione), cat. A/4, cl. 3, vani 5,5, superficie catastale 68 mq. rendita euro 173,27 - corte a comune: Foglio 40 mappale 125 BCNC. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**