

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Magni Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 166/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 166/2024 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 146.000,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21



INCARICO

In data 04/10/2024, il sottoscritto Arch. Magni Federico, con studio in Via Cino da Pistoia, 49 - 51039 - Quarrata (PT), email federicomagniararch@gmail.com, PEC federico.magni@archiworldpec.it, Cell. +392796855, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Lorenzo Pacini n. 59, interno 4, piano T,1 (Coord. Geografiche: 44.05514, 10.77466)

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento per civile abitazione, usato, libero su due lati (Est ed Ovest), posto al piano terra ed al piano primo di più ampio fabbricato residenziale quadrifamiliare. Il fabbricato di cui fa parte il bene si trova nel Comune di San Marcello Piteglio, località Mammiano, Via Lorenzo Pacini (al n.c. 59); in zona periferica prevalentemente residenziale. Dista circa Km. 1,5 da San Marcello Pistoiese, con la presenza di strutture amministrative, commerciali, ricettive, ricreative, sanitarie, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Si accede all'appartamento sia dal n.c. 59 della Via Lorenzo Pacini, attraverso il resede a comune e l'ingresso/vano scala condominiale, sia dal n.c. 41 della stessa Via, attraverso l'ingresso privato. L'appartamento è composto da: zona giorno con angolo cottura, disimpegno, vano scala, due camere, bagno e ripostiglio, oltre a terrazza (accessibile dalla zona giorno), al piano primo (accessibile attraverso il vano scala condominiale e collegato dalla scala interna con il piano terra); ingresso/vano scala, ripostiglio, centrale termica, due locali cantina e ripostiglio sottoscala (adibito a bagno), al piano terra (accessibile sia dal vano scala condominiale che dall'ingresso privato e collegato dalla scala interna con il piano primo). L'appartamento è inoltre dotato di: resede esclusivo "orto" (ubicato al piano seminterrato con accesso dalla corte a comune) ed autorimessa (libera su un lato, ubicata al piano seminterrato, con accesso dalla Via Lorenzo Pacini attraverso il passo e la corte a comune).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

In data 11/10/2024 è stata comunicata all'Avv. **** Omissis **** (procuratore del creditore procedente **** Omissis ****) attraverso pec, la mia nomina e la data di inizio delle operazioni peritali (31/10/2024), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato.

In data 11/10/2024 è stata inviata all'esecutato **** Omissis **** la raccomandata a/r con la comunicazione relativa alla mia nomina ed alla data di inizio delle operazioni peritali (31/10/2024), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato. La suddetta raccomandata non è stata ritirata ed è tornata al mittente.

In data 10/10/2024 (facendo seguito ad una mia richiesta del 08/10/2024, protocollata al n. 69191 il 09/10/2024), l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territoriale di Pistoia), mi ha comunicato che dalla ricerca effettuata nella banca dati dell'Anagrafe tributaria non risultano attualmente in essere contratti di locazione

e/o comodato dai quali risulta l'occupazione dell'immobile identificato all'NCEU del Comune di San Marcello Piteglio nel Foglio 51, Particella 5 Subalterno 11 e Particella 388 graffate, oltre a Particella 5, Subalterno 6, di proprietà **** Omissis ****.

In data 31/10/2024 è stato eseguito l'accesso congiunto con il custode giudiziario (Is.Ve.G. S.R.L.), alla presenza del proprietario esecutato **** Omissis ****. In tale occasione ho potuto visionare l'immobile (con rilievo metrico e fotografico), che si presenta in uno stato conservativo buono.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati acquisiti i titoli relativi agli atti di provenienza del ventennio e tutta la documentazione catastale.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal Certificato anagrafico contestuale di Residenza, di Stato Civile, di Stato di Famiglia, richiesto al Comune di San Marcello Piteglio, relativo all'esecutato, risulta quanto segue.

**** Omissis ****, risulta di stato libero per divorzio da **** Omissis **** in data 15/06/2023, iscritto nella famiglia anagrafica composta dallo stesso, all'indirizzo di Via Lorenzo Pacini n. 59 – Interno 4, Comune di San Marcello Piteglio (PT).

CONFINI

L'appartamento confina con: Via Lorenzo Pacini, parti comuni, proprietà **** Omissis **** / **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

Il resede esclusivo "orto" confina con: parti comuni su due lati, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

L'autorimessa confina con: parti comuni su più lati, terrapieno, proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	2,70 m	1
Terrazza	6,50 mq	7,00 mq	0,30	2,10 mq	0,00 m	1
Cantina	33,00 mq	48,00 mq	0,70	33,60 mq	2,40 m	T
Autorimessa	17,00 mq	20,00 mq	0,50	10,00 mq	2,10 m	-1
Giardino	23,00 mq	23,00 mq	0,18	4,14 mq	0,00 m	-1
Totale superficie convenzionale:				145,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è ubicato in zona periferica del Comune di San Marcello Piteglio. La zona, prevalentemente residenziale, risulta servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto e dista circa Km. 1,5 da San Marcello Pistoiese, dove sono presenti strutture amministrative, commerciali, ricettive, ricreative, sanitarie, sportive, per l'istruzione e per il culto. Il fabbricato è raggiunto dai principali servizi (acquedotto comunale, fognatura comunale, energia elettrica e rete telefonica).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 5, Sub. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 mq. Rendita € 0,10 Piano 1
Dal 30/06/1987 al 29/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 5, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1 vani Rendita € 28,92 Piano T-1
Dal 30/06/1987 al 29/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 5, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 170,43 Piano T-1 Graffato 388
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 5, Sub. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 mq. Rendita € 52,99 Piano 1

Dal 13/08/2002 al 20/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 5, Sub. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 18 mq. Superficie catastale 20 mq Rendita € 44,62 Piano T
Dal 29/07/2009 al 05/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 5, Sub. 11 Categoria A4 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 278,37 Piano S1, 1 Graffato 388
Dal 05/04/2012 al 20/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 5, Sub. 11 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 128/123 mq Rendita € 335,70 Piano S1,1 Graffato 388

Il bene pignorato, risulta attualmente censito all’N.C.E.U. del Comune di San Marcello Piteglio nel Foglio 51:

-Particella 5 Subalterno 11 e Particella 388 unite, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 128, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 123, rendita catastale euro 335,70, ubicato in Via Lorenzo Pacini n. 59, piano S1-1, il tutto come da Variazione Territoriale del 01/01/2017 in atti dal 09/01/2017 Legge Regionale 10 GIUGNO 2016 N 35 proveniente dal comune di San Marcello Pistoiese H980; trasferito al comune di San Marcello Piteglio sezione A M377A. (n. 13/2017); ed al giusto conto dell’attuale proprietà eseguita **** Omissis ****, proprietà 1/1. In relazione all’appartamento per civile abitazione con il resede esclusivo “orto”.

Ai fini storico catastali, la Particella 5 Subalterno 11 e Particella 388 unite, dell’ex Comune di San Marcello Pistoiese, derivavano dalla denuncia di Variazione Toponomastica del 12/12/2016 Pratica n. PT0058682 in atti dal 12/12/2016 Variazione di Toponomastica (n. 14045.1/2016) dalle stesse Particelle unite 5 Subalterno 11 e 388 (categoria A/3 di vani 6,5), le quali a loro volta derivavano dalla denuncia di Variazione nel Classamento del 08/01/2013 Pratica n. PT0001785 in atti dal 08/01/2013 Variazione di Classamento (n. 533.1/2013) dalle stesse Particelle unite 5 Subalterno 11 e 388 (categoria A/3 di vani 6,5), le quali a loro volta derivavano dalla denuncia di Variazione per Diversa distribuzione degli spazi interni del 05/04/2012 Pratica n. PT0034838 in atti dal 05/04/2012 Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 4716.1/2012) dalle stesse Particelle unite 5 Subalterno 11 e 388 (categoria A/4 di vani 7), le quali a loro volta derivano dalla denuncia di Variazione nel Classamento del 22/12/2010 Pratica n. PT0143508 in atti dal 22/12/2010 Variazione di Classamento (n. 11436.1/2010) dalle stesse Particelle unite 5 Subalterno 11 e 388 (categoria A/4 di vani 7), le quali a loro volta derivano dalla denuncia di Variazione del 22/12/2009 Pratica n. PT0175252 in atti dal 22/12/2009 Miglior Rappresentazione Grafica (n. 12406.1/2009) dalle stesse Particelle unite 5 Subalterno 11 e 388 (categoria A/4 di vani 7), le quali a loro volta derivano dalla denuncia di Fusione del 29/07/2009 Pratica n. PT0117088 in atti dal 29/07/2009 Fusione (n. 7201.1/2009) delle precedenti Particella 5 Subalterno 3 e la Particella 388 unite con la Particella 5 Subalterno 5.

La Particella 5 Subalterno 3 e la Particella 388 unite dell’ex Comune di San Marcello Pistoiese, con categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita catastale euro 170,43, ubicata in Via Lapeschi n. 18, piano T-1, risultava così rappresentata dall’Impianto meccanografico del 30/06/1987.

La Particella 5 Subalterno 5 dell’ex Comune di San Marcello Pistoiese, con categoria A/4, classe 2, consistenza 1 vani, rendita catastale euro 28,92, ubicata in Via Mammiano Alto, piano T-1, risultava così rappresentata dall’Impianto meccanografico del 30/06/1987.

-Particella 5 Subalterno 6, categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq., superficie catastale totale mq. 20, rendita catastale euro 44,62, ubicato in Via Lorenzo Pacini n. CM, piano T, il tutto come da Variazione Territoriale del 01/01/2017 in atti dal 09/01/2017 LEGGE REGIONALE 10 GIUGNO 2016 N 35 proveniente dal comune di San



Marcello Pistoiese H980; trasferito al comune di San Marcello Piteglio sezione A M377A. (n. 13/2017); ed al giusto conto dell'attuale proprietà eseguita **** Omissis ****, proprietà 1/1. In relazione all'autorimessa. Ai fini storico catastali, la Particella 5 Subalterno 6, dell'ex Comune di San Marcello Pistoiese, derivava dalla denuncia di Variazione del 22/12/2009 Pratica n. PT0175239 in atti dal 22/12/2009 Variazione per presentazione planimetria mancante (n. 12403.1/2009) dalla stessa Particella 5 Subalterno 6 (categoria C/6 di mq. 18), la quale a sua volta risultava rappresentata dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	51	5	11		A3	4	6,5 vani	128/123 mq	335,7 €	S1,1	388	
	51	5	6		C6	1	18 mq.	20 mq	44,62 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da un confronto fra le planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 31/10/2024), è emerso quanto segue.

La planimetria del 05/04/2012 (Protocollo n. PT0034838), relativa all'appartamento con il resede esclusivo "orto", presenta le seguenti difformità: un servizio igienico nel ripostiglio sottoscala al piano terra; l'errata indicazione delle altezze interne (di cm. 265) nella cantina (per la presenza del controsoffitto regolarmente autorizzato) e nell'adiacente ripostiglio sottoscala (adibito a servizio igienico) al piano terra.

La planimetria del 22/12/2009 (Protocollo n. PT0175239), relativa all'autorimessa, risulta conforme.

Per regolarizzare le difformità riscontrate è necessaria la presentazione della planimetria catastale relativa all'appartamento con il resede esclusivo "orto", aggiornata e corretta. Il costo relativo sarà descritto e conteggiato nella stima.

Nessuna nota da segnalare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Sono stati acquisiti i titoli relativi agli atti di provenienza del ventennio, sono state eseguite le dovute indagini con acquisizione di documenti ed atti.

Inoltre è stato richiesto il certificato anagrafico contestuale di Residenza, di Stato Civile, di Stato di Famiglia, richiesto al Comune di San Marcello Piteglio, relativo all'esecutato, da quale risulta che, **** Omissis ****, risulta di stato libero per divorzio da **** Omissis **** in data 15/06/2023, iscritto nella famiglia anagrafica composta dallo stesso, all'indirizzo di Via Lorenzo Pacini n. 59 - Interno 4, Comune di San Marcello Piteglio (PT).

In data 10/10/2024 (facendo seguito ad una mia richiesta del 08/10/2024, protocollata al n. 69191 il 09/10/2024), l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territoriale di Pistoia), mi ha comunicato che dalla ricerca

effettuata nella banca dati dell'Anagrafe tributaria non risultano attualmente in essere contratti di locazione e/o comodato dai quali risulta l'occupazione dell'immobile identificato all'NCEU del Comune di San Marcello Piteglio nel Foglio 51, Particella 5 Subalterno 11 e Particella 388 graffate, oltre a Particella 5, Subalterno 6, di proprietà **** Omissis ****.

PATTI

Al sopralluogo del 31/10/2024 il bene pignorato risultava occupato dal proprietario esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Il bene immobile versa in uno stato di conservazione buono.

PARTI COMUNI

Dall'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Regni Marco del 29/12/2009 (repertorio n. 207.088, raccolta n. 42.038) e dalla lettura delle planimetrie catastali, si evincono quali parti comuni su cui il bene pignorato vanta diritti, tutte le porzioni di corte a comune (inclusi lo spazio carrabile per l'accesso all'autorimessa ed il passo a comune per l'accesso al resede esclusivo "orto"), ed il vano scala condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, presenta uno stato di conservazione buono sia all'esterno che all'interno (sia nelle parti comuni che nell'appartamento per civile abitazione pignorato). Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante verticale in muratura di tipo tradizionale (mista) e struttura orizzontale costituita da solai in laterocemento. La copertura a mezzo padiglione ha la struttura in legno/laterizio (travi, travicelli e mezzane) ed il manto costituito da tegole marsigliesi. Esternamente il fabbricato è intonacato (intonaco grezzo) e tinteggiato. Gli infissi esterni sono stati realizzati in legno con finitura al naturale, dotati di persiane in legno verniciate ed inferriate (al piano terra). La porzione di corte a comune di ingresso al fabbricato è pavimentata con piastrelle di cotto. Lo spazio carrabile a comune è pavimentato in ghiaia ed il passo a comune per l'accesso al resede esclusivo "orto" è pavimentato in cemento. Internamente, l'ingresso a comune al piano terra è intonacato e tinteggiato, pavimentato con piastrelle di graniglia. Il vano scala a comune è intonacato e tinteggiato, con la scala a comune rivestita con lastre di marmo. L'appartamento pignorato, ubicato ai piani terra e primo del fabbricato, è libero su due lati, ha una panoramicità normale e risulta esposto ad est (pareti esterne della zona giorno, del ripostiglio e del bagno) e ad ovest (pareti esterne della zona giorno e delle due camere). Internamente presenta uno stato di conservazione buono, è intonacato e tinteggiato (con due locali al piano terra controsoffittati con cartongesso), con pavimenti in piastrelle di monocottura e gres porcellanato. I servizi igienici (incluso quello realizzato all'interno del ripostiglio al piano terra) sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di gres ceramico. Le porte interne sono in legno con finitura al naturale. La scala interna di collegamento fra i due piani è rivestita con lastre di pietra. Il corpo di fabbrica dell'autorimessa si presenta con struttura in muratura, solaio di copertura piano con struttura in latero cemento e manto

costituito dalla pavimentazione in piastrelle di cotto della soprastante corte a comune. E' intonacato e tinteggiato esternamente ed al grezzo con pavimento in cemento internamente. Nel resede esclusivo "orto" è presente una piccola costruzione in legno per la rimessa della legna da ardere. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia. L'impianto idrico autonomo completamente sottotraccia è approvvigionato da acqua proveniente dal pubblico acquedotto. L'impianto termico, autonomo, completamente sottotraccia è costituito da caldaia interna (installata nel locale centrale termica al piano terra) alimentata a gasolio, con bollitore per la produzione di acqua calda e radiatori in acciaio.

I locali vengono riscaldati con l'ausilio di una stufa a legna. L'impianto elettrico (certificazione di conformità del 2012) è completamente sottotraccia e risulta conforme alle normative vigenti.



STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso congiunto con il custode giudiziario (Is.Ve.G. S.R.L.) al bene pignorato, effettuato in data 31/10/2024, alla presenza del proprietario esecutato, si è potuto constatare che risultava occupato dallo stesso.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1998 al 04/10/2000	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio di Registro	18/11/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Pistoia	09/02/1999	88	1164		
Dal 04/10/2000 al 21/09/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio di Registro	04/10/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2001	7954	5085
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Pistoia	19/03/2001	49	1198		
Dal 21/09/2006 al	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			



29/12/2009 ASTE GIUDIZIARIE®		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	21/09/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	20/02/2007	1656	1010
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	06/12/2006	47	1268		
Dal 29/12/2009 ASTE GIUDIZIARIE®	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Regni Marco	29/12/2009	207088	42038
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	26/01/2010	663	466
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Pistoia	26/01/2010	650	1T		
Dal 29/12/2009 al 29/12/2009 ASTE GIUDIZIARIE®	**** Omissis ****	Accettazione Tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Regni Marco	29/12/2009	207088	42038
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	10/10/2024	9134	6362
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 22/11/2019 al 22/11/2019 ASTE GIUDIZIARIE®	**** Omissis ****	Accettazione Tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. De Gennaro Raffaele	22/11/2019	54°	40
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	26/11/2019	10014	6891
	 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.

All'esecutato **** Omissis ****, la proprietà (1/1) del bene pignorato è pervenuta con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Regni Marco, del 29/12/2009, repertorio n. 207.088, raccolta n. 42.038, registrato a Pistoia in data 26/01/2010 al n. 650 serie 1T, trascritto a Pistoia in data 26/01/2010 al n. 663 di registro generale ed al n. 466 di registro particolare; per acquisto da **** Omissis **** della piena proprietà. Il bene è rappresentato catastalmente all'NCEU del Comune di San Marcello Pistoiese, nel Foglio di mappa 51, dalle Particella 5 Subalterno 11 e Particella 388 unite (in relazione all'abitazione con il resede esclusivo "orto") e dalla Particella 5 Subalterno 6 (in relazione all'autorimessa). Tali dati catastali sono corrispondenti a quelli attuali.

A **** Omissis ****, la quota di 1/2 relativa alla piena proprietà del bene pignorato, è pervenuta con Denuncia di Successione (in morte di **** Omissis **** avvenuta in data 21/09/2006) presentata all'Ufficio di Registro di Pistoia in data 06/12/2006, al numero 47, volume 1268, trascritta a Pistoia in data 20/02/2007 al n. 1656 di registro generale ed al n. 1010 di registro particolare. Il bene è rappresentato catastalmente all'NCEU del Comune di San Marcello Pistoiese, nel Foglio di mappa 51, dalle Particella 5 Subalterno 3 e Particella 388 unite (in relazione a porzione dell'abitazione con il resede esclusivo "orto"), dalla Particella 5 Subalterno 5 (in relazione a porzione dell'abitazione) e dalla Particella 5 Subalterno 6 (in relazione all'autorimessa).

L'Accettazione Tacita di Eredità relativa alla suddetta quota di 1/2 (pervenuta per Successione da **** Omissis ****), mediante l'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Regni Marco, del 29/12/2009, repertorio n. 207.088, raccolta n. 42.038, è stata trascritta a Pistoia in data 10/10/2024 al n. 9134 di registro generale ed al n. 6362 di registro particolare.

A **** Omissis ****, l'altra quota di 1/2 relativa alla piena proprietà del bene pignorato, è pervenuta con Denuncia di Successione (in morte di **** Omissis **** avvenuta in data 04/10/2000) presentata all'Ufficio di Registro di Pistoia in data 19/03/2001, al numero 49, volume 1198, trascritta a Pistoia in data 16/10/2001 al n. 7954 di registro generale ed al n. 5085 di registro particolare. Il bene è rappresentato catastalmente all'NCEU del Comune di San Marcello Pistoiese, nel Foglio di mappa 51, dalle Particella 5 Subalterno 3 e Particella 388 unite (in relazione a porzione dell'abitazione con il resede esclusivo "orto"), dalla Particella 5 Subalterno 5 (in relazione a porzione dell'abitazione) e dalla Particella 5 Subalterno 6 (in relazione all'autorimessa). Il coniuge del defunto **** Omissis ****, con Dichiarazione di rinuncia all'eredità resa presso la Cancelleria del Tribunale di Pistoia in data 13/03/2001, registrata a Pistoia in data 20/03/2001 al n. 554 (registro Atti Civili n. 323/01), ha rinunciato all'eredità.

L'Accettazione tacita di eredità relativa alla suddetta quota di 1/2 (pervenuta per Successione da **** Omissis ****), mediante l'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. De Gennaro Raffaele, del 22/11/2019, repertorio n. 54, raccolta n. 40, è stata trascritta a Pistoia in data 26/11/2019 al n. 10014 di registro generale ed al n. 6891 di registro particolare (su altro bene non oggetto della presente).

A **** Omissis **** e **** Omissis ****, le rispettive quote di 1/2 ciascuno relative alla piena proprietà del bene

pignorato, pervennero con Denuncia di Successione (in morte di **** Omissis **** avvenuta in data 18/11/1998) presentata all'Ufficio di Registro di Pistoia in data 09/02/1999, al numero 88, volume 1164, trascritta a Pistoia in data 22/04/1999 al n. 3259 di registro generale ed al n. 2209 di registro particolare. Il bene è rappresentato catastalmente all'NCEU del Comune di San Marcello Pistoiese, nel Foglio di mappa 51, dalle Particella 5 Subalterno 3 e Particella 388 unite (in relazione a porzione dell'abitazione con il resede esclusivo "orto"), dalla Particella 5 Subalterno 5 (in relazione a porzione dell'abitazione) e dalla Particella 5 Subalterno 6 (in relazione all'autorimessa). Non risulta essere stata trascritta l'accettazione tacita di eredità.

A **** Omissis ****, la piena proprietà del bene pignorato, pervenne a seguito dei seguenti Atti:

-Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Massari Giovanni, del 29/05/1966, registrato a Pescia in data 01/06/1966 al numero 891, volume 196, trascritto a Pistoia in data 11/06/1966 al n. 4135 di registro generale ed al n. 3105 di registro particolare; per acquisto da **** Omissis ****, di una porzione di fabbricato ad uso rustico, situato in frazione Mammiano Alto del Comune di San Marcello Pistoiese, località "Case Lapeschi". Adibita tale porzione di fabbricato ad uso seccatoio e legnaia e costituita al piano terreno di un vano per legnaia ed al piano primo di due vani per seccatoio accessibili dal detto vano terraneo mediante scalette laterali interne. Corredata la porzione di fabbricato in oggetto di accesso indipendente dalla pubblica Via. Rappresentata nel vigente Nuovo Catasto Edilizio Urbano del citato Comune di San Marcello Pistoiese alla Partita 872 in foglio di Mappa 51, dal mappale 5, con subalterno, vani e reddito da assegnare.

-Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Massari Giovanni, del 09/05/1965, registrato a Pescia in data 26/05/1965 al numero 803, volume 194, trascritto a Pistoia in data 08/06/1965 al n. 3462 di registro generale ed al n. 2654 di registro particolare; per acquisto da **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** dei loro rispettivi diritti di comproprietà pari a complessivi 3/4 limitatamente al sottosuolo di una piccola parte di resede di terreno rappresentato al Catasto da porzione b) del mappale 5 del foglio di Mappa 51 con superficie catastale scorporata di mq. 18. Effettuata la cessione all'acquirente per potere esso costruire nel sottosuolo di detta porzione di resede uno scantinato di sua esclusiva proprietà, in modo che la superficie del terreno all'attuale piano di campagna resti a comune fra gli interessati come lo è attualmente. Premesso che **** Omissis **** e **** Omissis **** godono e posseggono fra loro indivisamente a pari proporzioni un corridoio di disimpegno con latrina al primo piano del fabbricato ricordato nella stipulazione precedentemente posto come sopra in frazione Mammiano Alto del Comune di San Marcello Pistoiese, località "Case Lapeschi" e segnato con il n.c. 18, corridoio intermedio fra i quartieri di abitazione di essi **** Omissis **** e **** Omissis **** e latrina in oggetto in fondo al corridoio stesso. Ciò premesso **** Omissis **** ha ceduto e venduto a **** Omissis **** la comproprietà pari a 1/2 ad esso cedente spettante sopra i citati corridoio e latrina, i quali pertanto diventano di esclusiva proprietà dell'acquirente. I medesimi corridoio e latrina fanno parte come accessori dell'unità immobiliare del cedente, iscritta al Comune di San Marcello Pistoiese alla partita 1687 in foglio di Mappa 51, dal mappale 5 subalterno 3.

-Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Tempestini Giorgio, del 15/01/1956, trascritto a Pistoia in data 26/01/1956 al n. 463 di registro generale ed al n. 387 di registro particolare; per acquisto da **** Omissis ****, di una porzione di casa di abitazione di vecchia e cadente costruzione di vani utili tre, oltre cantina, ripostiglio e gabinetto a comune, posta alla periferia dell'abitato di Mammiano Alto in località denominata Via Lapeschi, con piccolo resede annesso e orto. Detta porzione di casa e resede, sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Pistoiese a C. 7359 in Sezione K come: casa di piani due e vani due, particella 490 II in parte art. 1929 e reddito di lire 40; casa di piani 1 e vani 1, particella 490 III art. 1931 e reddito di lire 13,30; casa di piani 1 e vani 3, particella 490 in parte art. 1927 e reddito di lire 79,50 e resede particella 487 a comune art. 1294 senza reddito, mentre l'orto è rappresentato al Nuovo Catasto Terreni nel foglio di Mappa 51 dal mappale 5 della superficie di mq. 25. Al Nuovo Catasto la casa e resede corrisponderanno nel foglio di Mappa 51 dai mappali 5 e 6 coi subalterni che saranno assegnati, mentre l'orto corrispondeva al cessato Catasto Terreni in Sezione K alla particella 489.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 17/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 28/11/2023
Reg. gen. 11251 - Reg. part. 1501
Quota: 1/1
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.638,83
Spese: € 15.515,17
Interessi: € 13.846,00
Percentuale interessi: 12,95 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 08/09/2023
N° repertorio: 1804

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**
Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 11/09/2024
Reg. gen. 8311 - Reg. part. 5785
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Formalità pregiudizievoli: box note.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di San Marcello Piteglio (in particolare per il Comune di San Marcello Pistoiese) attualmente vigente è il Regolamento Urbanistico, con relative norme tecniche di attuazione, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19/04/2012, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 29/08/2014. Secondo tale strumento il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, risulta alla tavola di progetto n. 4/h, nelle Aree urbane a prevalente destinazione residenziale in sottozona A2 (art. 76 delle NTA). Per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica, alla tavola n. G3 del R.U., il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato ricade in zona G2 con pericolosità geomorfologica media. Inoltre dal punto di vista sismico, alla tavola n. G4.2 del R.U., il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato ricade all'interno del limite di crescita urbana, in zona non classificata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dall'accesso agli atti amministrativi effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marcello Piteglio, a seguito di una richiesta effettuata al Comune stesso, sono emerse, le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione n. 89/1960 del 22/08/1960, per modifiche interne ed esterne con realizzazione di servizio igienico;
- Licenza di Costruzione n. 15/1966 del 10/02/1966, per costruzione di locale per autorimessa;
- Permesso per lavori Affare n. 112/71 del 06/07/1971, per modifiche interne e della facciata di un vecchio fabbricato di civile abitazione;
- Denuncia di Inizio Attività P.E. n. 6 protocollo n. 577 del 15/01/2010, per modifiche interne, con comunicazione di inizio lavori protocollo n. 4020 del 25/03/2010 ed ultimazione lavori-certificazione di conformità-variante (ai sensi dell'art. 83, comma 12 L.R. 1/05) protocollo n. 4496 del 04/05/2012;
- Attestazione di Conformità (ai sensi dell'art. 140 comma VI° L.R. 1/05) n. 4 del 18/02/2010, per modifiche interne ed esterne su immobile a destinazione residenziale realizzate in parte in difformità dalla Licenza Edilizia n. 89/60 ed in parte dalla Licenza Edilizia n. 112/71.

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.

Da un confronto fra gli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli edilizi (in particolare alla Licenza di Costruzione n. 15/1966 del 10/02/1966, alla Denuncia di Inizio Attività P.E. n. 6 protocollo n. 577 del 15/01/2010 ed all'Attestazione di Conformità n. 4 del 18/02/2010) con lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 31/10/2024), sono emerse le difformità di seguito descritte.

Nell'appartamento sono stati rilevati: un servizio igienico nel ripostiglio sottoscala al piano terra ed un forno in muratura nell'angolo cottura al piano primo, che non risultano rappresentati nei grafici della Denuncia di Inizio Attività P.E. n. 6 protocollo n. 577 del 15/01/2010 e dell'Attestazione di Conformità n. 4 del 18/02/2010.

Nell'autorimessa le dimensioni interne rilevate risultano diverse da quelle rappresentate nei grafici della Licenza di Costruzione n. 15/1966 del 10/02/1966. Infatti, la larghezza reale risulta maggiore di quella rappresentata di circa cm. 7, la profondità reale risulta inferiore di quella rappresentata di circa cm. 55 e l'altezza reale varia da un minimo di cm. 208 ad un massimo di cm. 218 (perché la copertura piana è stata realizzata inclinata per il deflusso delle acque piovane) a fronte di quella rappresentata che doveva risultare costante di cm. 200.

Da un incontro con un funzionario dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Marcello Piteglio (in data 05/11/2024), è emersa la possibilità di regolarizzare le suddette difformità. Sarà necessaria la presentazione delle seguenti pratiche edilizie: - CILA tardiva, con il pagamento di una sanzione (pari a 1.000,00 euro) e dei diritti di segreteria (pari a 30,00 euro), oltre alle spese tecniche che saranno conteggiate nella stima del bene, per regolarizzare le difformità relative all'appartamento; - SCIA a sanatoria, con il pagamento di una sanzione (pari a 1.000,00 euro) e dei diritti di segreteria (pari a 60,00 euro), oltre alle spese tecniche che saranno conteggiate nella stima del bene, per regolarizzare le difformità relative all'autorimessa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Lorenzo Pacini n. 59, interno 4, piano T,1

Trattasi di appartamento per civile abitazione, usato, libero su due lati (Est ed Ovest), posto al piano terra ed al piano primo di più ampio fabbricato residenziale quadrifamiliare. Il fabbricato di cui fa parte il bene si trova nel Comune di San Marcello Piteglio, località Mammiano, Via Lorenzo Pacini (al n.c. 59); in zona periferica prevalentemente residenziale. Dista circa Km. 1,5 da San Marcello Pistoiese, con la presenza di strutture amministrative, commerciali, ricettive, ricreative, sanitarie, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Si accede all'appartamento sia dal n.c. 59 della Via Lorenzo Pacini, attraverso il resede a comune e l'ingresso/vano scala condominiale, sia dal n.c. 41 della stessa Via, attraverso l'ingresso privato. L'appartamento è composto da: zona giorno con angolo cottura, disimpegno, vano scala, due camere, bagno e ripostiglio, oltre a terrazza (accessibile dalla zona giorno), al piano primo (accessibile attraverso il vano scala condominiale e collegato dalla scala interna con il piano terra); ingresso/vano scala, ripostiglio, centrale termica, due locali cantina e ripostiglio sottoscala (adibito a bagno), al piano terra (accessibile sia dal vano scala condominiale che dall'ingresso privato e collegato dalla scala interna con il piano primo). L'appartamento è inoltre dotato di: resede esclusivo "orto" (ubicato al piano seminterrato con accesso dalla corte a comune) ed autorimessa (libera su un lato, ubicata al piano seminterrato, con accesso dalla Via Lorenzo Pacini attraverso il passo e la corte a comune).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 5, Sub. 11, Categoria A3, Graffato 388 - Fg. 51, Part. 5, Sub. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 151.000,00

E' stato utilizzato il METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH). Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Sono stati utilizzati tre comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, che si trovano descritti nelle schede allegate alla presente. Secondo tale metodo il valore di mercato dell'immobile pignorato è di 151.000,00 € (eurocentocinquantunomila/00).

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al suddetto valore di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione delle spese occorrenti per eliminare le difformità urbanistiche e catastali riscontrate, come segue:

per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche riscontrate

-CILA tardiva per regolarizzare le difformità relative all'appartamento (spese tecniche, oneri fiscali, diritti di segreteria e sanzione inclusi), pari a 2.500,00 €;

-SCIA a Sanatoria per regolarizzare le difformità relative all'autorimessa (spese tecniche, oneri fiscali, diritti di segreteria e sanzione inclusi), pari a 2.000,00 €;

per la regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate

-Presentazione di planimetria catastale aggiornata e corretta (spese tecniche, oneri fiscali ed oneri catastali inclusi), pari a 500,00 €.

Quindi il Valore di mercato del bene pignorato sarà così deprezzato,

151.000,00 € - 4.500,00 € - 500,00 € = 146.000,00 € (eurocentoquarantaseimila/00)

Tale valore si pone a base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Marcello Piteglio (PT) - Via Lorenzo Pacini n. 59, interno 4, piano T,1	145,84 mq	1.035,38 €/mq	€ 151.000,00	100,00%	€ 151.000,00
				Valore di stima:	€ 151.000,00

Valore di stima: € 151.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€

Valore finale di stima: € 146.000,00

E' stato utilizzato il METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH). Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Sono stati utilizzati tre comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, che si trovano descritti nelle schede allegate alla presente. Secondo tale metodo il valore di mercato dell'immobile pignorato è di 151.000,00 € (eurocentocinquantomila/00).

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al suddetto valore di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione delle spese occorrenti per eliminare le difformità urbanistiche e catastali riscontrate, come segue:

per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche riscontrate

-CILA tardiva per regolarizzare le difformità relative all'appartamento (spese tecniche, oneri fiscali, diritti di segreteria e sanzione inclusi), pari a 2.500,00 €;

-SCIA a Sanatoria per regolarizzare le difformità relative all'autorimessa (spese tecniche, oneri fiscali, diritti di segreteria e sanzione inclusi), pari a 2.000,00 €;
per la regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate
-Presentazione di planimetria catastale aggiornata e corretta (spese tecniche, oneri fiscali ed oneri catastali inclusi), pari a 500,00 €.
Quindi il Valore di mercato del bene pignorato sarà così deprezzato,
151.000,00 € - 4.500,00 € - 500,00 € = 146.000,00 € (eurocentoquarantaseimila/00)
Tale valore si pone a base d'asta.

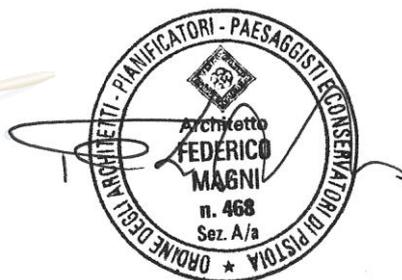
RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono riserve e particolarità da segnalare.

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.

Quarrata, li 22/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Magni Federico



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione Nomina ed Inizio Operazioni Peritali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati anagrafici
- ✓ N° 3 Ortofoto
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Provenienza Ventennale
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Attuali

✓ N° 8 Visure e schede catastali - Storiche

✓ N° 9 Estratti di mappa

✓ N° 10 Planimetrie catastali

✓ N° 11 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli

✓ N° 12 Altri allegati - Inquadramento urbanistico

✓ N° 13 Altri allegati - Licenza di Costruzione n. 15/1966 del 10/02/1966

✓ N° 14 Altri allegati - Denuncia di Inizio Attività P.E. n. 6 protocollo n. 577 del 15/01/2010

✓ N° 15 Altri allegati - Attestazione di Conformità (ai sensi dell'art. 140 comma VI° L.R. 1/05) n. 4 del 18/02/2010

✓ N° 16 Altri allegati - Elaborati Rilievo-Calcolo SU-Calcolo SUL e Procedimento di Valutazione

✓ N° 17 Altri allegati - Risposta Agenzia delle Entrate in relazione all'esistenza di Contratti di locazione

ASTE
GIUDIZIARIE®



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Lorenzo Pacini n. 59, interno 4, piano T,1

Trattasi di appartamento per civile abitazione, usato, libero su due lati (Est ed Ovest), posto al piano terra ed al piano primo di più ampio fabbricato residenziale quadrifamiliare. Il fabbricato di cui fa parte il bene si trova nel Comune di San Marcello Piteglio, località Mammiano, Via Lorenzo Pacini (al n.c. 59); in zona periferica prevalentemente residenziale. Dista circa Km. 1,5 da San Marcello Pistoiese, con la presenza di strutture amministrative, commerciali, ricettive, ricreative, sanitarie, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Si accede all'appartamento sia dal n.c. 59 della Via Lorenzo Pacini, attraverso il resede a comune e l'ingresso/vano scala condominiale, sia dal n.c. 41 della stessa Via, attraverso l'ingresso privato. L'appartamento è composto da: zona giorno con angolo cottura, disimpegno, vano scala, due camere, bagno e ripostiglio, oltre a terrazza (accessibile dalla zona giorno), al piano primo (accessibile attraverso il vano scala condominiale e collegato dalla scala interna con il piano terra); ingresso/vano scala, ripostiglio, centrale termica, due locali cantina e ripostiglio sottoscala (adibito a bagno), al piano terra (accessibile sia dal vano scala condominiale che dall'ingresso privato e collegato dalla scala interna con il piano primo). L'appartamento è inoltre dotato di: resede esclusivo "orto" (ubicato al piano seminterrato con accesso dalla corte a comune) ed autorimessa (libera su un lato, ubicata al piano seminterrato, con accesso dalla Via Lorenzo Pacini attraverso il passo e la corte a comune). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 5, Sub. 11, Categoria A3, Graffato 388 - Fg. 51, Part. 5, Sub. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di San Marcello Piteglio (in particolare per il Comune di San Marcello Pistoiese) attualmente vigente è il Regolamento Urbanistico, con relative norme tecniche di attuazione, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19/04/2012, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 29/08/2014. Secondo tale strumento il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, risulta alla tavola di progetto n. 4/h, nelle Aree urbane a prevalente destinazione residenziale in sottozona A2 (art. 76 delle NTA). Per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica, alla tavola n. G3 del R.U., il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato ricade in zona G2 con pericolosità geomorfologica media. Inoltre dal punto di vista sismico, alla tavola n. G4.2 del R.U., il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato ricade all'interno del limite di crescita urbana, in zona non classificata.

Prezzo base d'asta: € 146.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 146.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - Via Lorenzo Pacini n. 59, interno 4, piano T,1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 5, Sub. 11, Categoria A3, Graffato 388 - Fg. 51, Part. 5, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	145,84 mq
Stato conservativo:	Il bene immobile versa in uno stato di conservazione buono.		
Descrizione:	<p>Trattasi di appartamento per civile abitazione, usato, libero su due lati (Est ed Ovest), posto al piano terra ed al piano primo di più ampio fabbricato residenziale quadrifamiliare. Il fabbricato di cui fa parte il bene si trova nel Comune di San Marcello Piteglio, località Mammiano, Via Lorenzo Pacini (al n.c. 59); in zona periferica prevalentemente residenziale. Dista circa Km. 1,5 da San Marcello Pistoiese, con la presenza di strutture amministrative, commerciali, ricettive, ricreative, sanitarie, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dai mezzi di pubblico trasporto. Si accede all'appartamento sia dal n.c. 59 della Via Lorenzo Pacini, attraverso il resede a comune e l'ingresso/vano scala condominiale, sia dal n.c. 41 della stessa Via, attraverso l'ingresso privato. L'appartamento è composto da: zona giorno con angolo cottura, disimpegno, vano scala, due camere, bagno e ripostiglio, oltre a terrazza (accessibile dalla zona giorno), al piano primo (accessibile attraverso il vano scala condominiale e collegato alla scala interna con il piano terra); ingresso/vano scala, ripostiglio, centrale termica, due locali cantina e ripostiglio sottoscala (adibito a bagno), al piano terra (accessibile sia dal vano scala condominiale che dall'ingresso privato e collegato dalla scala interna con il piano primo). L'appartamento è inoltre dotato di: resede esclusivo "orto" (ubicato al piano seminterrato con accesso dalla corte a comune) ed autorimessa (libera su un lato, ubicata al piano seminterrato, con accesso dalla Via Lorenzo Pacini attraverso il passo e la corte a comune).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso congiunto con il custode giudiziario (Is.Ve.G. S.R.L.) al bene pignorato, effettuato in data 31/10/2024, alla presenza del proprietario esecutato, si è potuto constatare che risultava occupato dallo stesso.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 28/11/2023

Reg. gen. 11251 - Reg. part. 1501

Quota: 1/1

Importo: € 65.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 35.638,83

Spese: € 15.515,17

Interessi: € 13.846,00

Percentuale interessi: 12,95 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 08/09/2023

N° repertorio: 1804

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 11/09/2024

Reg. gen. 8311 - Reg. part. 5785

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura