

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Petri Cheti, nell'Esecuzione Immobiliare 176/2024 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	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
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	10
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 176/2024 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 108.640,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25

In data 09/10/2024, il sottoscritto Geom. Petri Cheti, con studio in Via Benedetto Croce, 115 - 51100 - Pistoia (PT), email cheti.petri@virgilio.it, PEC cheti.petri@geopec.it, Tel. 0573 050286 335 5201765, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Vecchia Fiorentina Primo Tronco n.459/8, piano 1 (Coord. Geografiche: lat.43.86, long.10.96)

In piccola palazzina residenziale, abitazione al piano primo con accesso dalla porta a destra per chi salendo le scale condominiali arriva al piano, in Quarrata, località Valenzatico, Via Vecchia Fiorentina Primo Tronco con accesso dal numero civico 459/8. L'appartamento, adibito a civile abitazione, è libero su due lati, con esposizione est ed ovest, ed è composto da ingresso-soggiorno-cottura in open space, disimpegno, servizio igienico, camera, studio e due terrazzi su fronti contrapposti. Il tutto trova giusta rappresentazione nella planimetria catastale allegata sotto la lettera "G"

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Vecchia Fiorentina Primo Tronco n.459/8, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con proprietà **** Omissis **** per il sub.19, proprietà **** Omissis **** per il sub.17, residua proprietà della società esecutata per il sub.16, parti e distacchi condominiali, salvo se altri o più recenti confini

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	52,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	2,70 m	1
Terrazzi	14,00 mq	14,00 mq	0,30	4,20 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				64,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici, sia nette che lorde, sono state calcolate, confrontando le misure rilevate al momento del sopralluogo con le planimetrie catastali, acquisite dall'UTE, in scala 1:200 e gli elaborati grafici degli atti amministrativi rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Quarrata.

Detto bene è posto in zona periferica rispetto al centro cittadino, con accesso diritto dalla pubblica via a mezzo della corte condominiale, ed è posto nelle vicinanze della Strada Statale Fiorentina che collega Pistoia e Firenze. L'accesso autostradale e la stazione ferroviaria, più vicine per i vari collegamenti, si trovano a Pistoia da cui dista circa 9 km.

La zona è servita da negozi di genere primario, strutture ludiche e di culto.

Da ricerca effettuata su sito Idrogeo.Isprambiente.it (Piattaforma Italiana sul Dissesto Idrogeologico) la zona risulta a rischio idrogeologico alluvionale elevata, rischio idrogeologico frane non presente, zona sismica 3

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/1981 al 25/03/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 189 Categoria X
Dal 26/03/1982 al 21/04/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 189 Categoria X Piano T
Dal 22/04/1993 al 06/10/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 189, Sub. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 282 mq Rendita € 815,59 Piano T
Dal 07/10/1996 al 22/01/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 189, Sub. 1 Categoria C3 Cl.4, Cons. 282 mq Rendita € 961,22 Piano T
Dal 23/01/1997 al 24/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 189, Sub. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 282 mq Rendita € 815,59 Piano T
Dal 25/10/2000 al 01/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 189, Sub. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 282 mq Rendita € 815,59 Piano T
Dal 02/10/2002 al 18/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 189, Sub. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 282 mq Rendita € 815,59 Piano T
Dal 19/10/2006 al 30/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 189, Sub. 1 Categoria C3 Cl.4, Cons. 290 mq Rendita € 988,50 Piano T
Dal 01/07/2009 al 15/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 189, Sub. 12 Categoria F1, Cons. 776 mq Piano T
Dal 16/12/2009 al 15/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 189, Sub. 18 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 290,51

		Piano 1
Dal 16/12/2010 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 189, Sub. 18 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 290,51 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 10/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 189, Sub. 18 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 65 mq Rendita € 290,51 Piano 1
Dal 11/11/2015 al 26/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 189, Sub. 18 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 65 mq Rendita € 290,51 Piano 1

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 11.11.2015 pratica n. PT0063059 in atti dal 11.11.2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 21267.1/2015)
- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
- variazione nel classamento del 16.12.2010 pratica n. PT0140889 in atti dal 16.12.2010 variazione di classamento (n. 11191.1/2010)
- variazione del 16.12.2009 pratica n. pt0172911 in atti dal 16.12.2009 divisione-ristrutturazione (n.12114.1/2009)
- demolizione parziale del 01.07.2009 pratica n. PT0103328 in atti dal 01.07.2009 demolizione parziale (n.6197.1/2009)
- variazione del 31.10.2000 pratica n. 00125505 in atti dal 07.06.2001 rettifica al classamento proposto (n.3068.1/2001)
- variazione del 31.10.2000 pratica n. 125505 in atti dal 31.10.2000 migliore rappresentazione grafica (n.4184.1/2000)
- variazione del 04.03.1998 in atti dal 05.03.1998 riclassamento ricorso 4184/97 sopralluogo (n.E93.1/1997)
- variazione del 23.01.1997 in atti dal 21.03.1997 rettifica classamento proposto (n.E00093.2/1997)
- frazionamento del 23.01.1997 in atti dal 23.01.1997 divisione (n.E00093.1/1997)
- variazione del 10.07.1996 in atti dal 13.01.1997 frz (n.2756C.1/1996)
- costituzione del 16.12.1981 in atti dal 27.12.1996 (n.716.1/1981)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	189	18		A3	4	4,5	65 mq	290,51 €	1	

Non sussiste corrispondenza catastale.

La visura catastale risulta correttamente intestata (allegato "F")

Planimetria, ultima in atti, del 16.12.2009 Pratica n. PT0172911, in atti dal 16.12.2023, presentata per miglior rappresentazione grafica -- n.6134.1/2023 (allegato "G").

E' presente variazione toponomastica del 11.11.2015 Pratica n.PT0063059 in atti dal 11.11.2015 derivante da aggiornamento ANSC e precedente variazione del 9.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Si allega sotto la lettera "I" elaborato planimetrico ed elenco subalterni prot. PT0021956 del 16.05.2024

Si rileva sul terrazzo, lato est, una struttura in blocchi di cemento con piano di appoggio e mensola in legno, in parte rivestita con mattonelle, alta circa 90 cm e lunga circa 3,70 ml, usata per ripostiglio/protezione lavatrice. Per detta modifica si prevede il ripristino allo stato originario con la totale demolizione, e trasporto materiale inerte alla pubblica discarica, per un'ipotesi di spesa di Euro 500,00 che verrà calcolo nel prospetto deprezzamento, riportando così la conformità catastale e urbanistica originaria

E' stata richiesta in data 31.10.2024 presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Pistoia-Prato visura ordinaria della società di capitale che si allega sotto la lettera "C"

Non si rileva nessun patto particolare

STATO CONSERVATIVO

Per quanto riguarda le parti condominiali, le scale e gli spazi comuni dell'edificio si presentano in buono stato di manutenzione e di conservazione.

L'appartamento, anch'esso in condizioni generali normali, ha alcune criticità riguardanti i parapetti dei terrazzi, piccole porzioni di intonaco sfaldato e portoncino d'ingresso da sostituire in quanto fortemente danneggiato, soprattutto nella parte interna, a causa di cambio di serratura eseguito in maniera grossolana.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale con parti da considerarsi comuni per Legge e consuetudine, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico PT0021956 del 16 maggio 2024 (allegato "I"), ultimo in atti, dove è identificato come bene comune non censibile il sub.13 del map.459, corte comune - ai subalterni 15-16-17-18 e 19 del mappale 459 e il subalterno 14 del map.459 che identifica vano scale condominiale comune a subalterni 18 e 19

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di provenienza si rilevano i seguenti diritti/patti che integralmente riporto traendoli dal quadro D della nota di trascrizione e/o citati all'articolo 2 del rogito notarile:

"le parti precisano che:

- esiste a favore della parte acquirente, il diritto di passo con ogni autoveicolo, nella residua proprietà della parte venditrice a favore delle nascenti unità abitative, in fondo allo stradello passante sul fronte dell'edificio;
- esiste a favore della parte venditrice, il diritto di passo carrabile sul suddetto stradello. nella parte posteriore, il diritto di passo a favore della parte venditrice, e' limitato al solo passaggio pedonale su porzione di circa centimetri 90 (novanta) di larghezza in posizione da definire dalla parte acquirente."

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale con parti comuni con ogni annesso e connesso, accessorio e pertinenza, con tutti i relativi diritti, azioni, ragioni, usi, servitù attive e passive (come soprariportate), apparenti e non, pertinenze e dipendenze, nulla escluso od eccettuato, con la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio come per legge e consuetudine.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina non è dotata di ascensore. Il portoncino d'ingresso dell'appartamento è blindato (ma da sostituire in quanto danneggiato), pavimento in monocottura in continuità, rivestimenti in ceramica, sanitari in porcellana (il bagno è dotato di doccia), rubinetteria medio pesante. Infissi interni in legno, esterni in legno con doppi vetri e persiane. Termo singolo con caldaia al momento funzionante ma di vecchio tipo.

Da informazioni acquisite la fognatura è mista con pozzetto e svuotatura periodica di ditta specializzata in spurgo in quanto il depuratore non è funzionante perchè non è stato mai attivato il contatore condominiale. Ulteriore criticità è la mancanza dell'allacciamento all'acquedotto comunale. Al momento l'approvvigionamento avviene tramite un tubo collegato con un pozzo di proprietà del vicino, che sale fino al terrazzo sul retro del

fabbricato (quello avente accesso dalla camerina) ed è collegato ad un rubinetto di deviazione per servire l'acqua all'interno dell'abitazione (cucina e bagno). Da informazioni prese sembra che la Soc. Pubblacqua non consenta allacciamenti con contratto di comodato d'uso gratuito ma solo, minimo, con contratto di locazione regolarmente registrato. E' presente la predisposizione d'impianto.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 5 novembre ca, l'immobile risultava occupato con contratto di comodato a titolo gratuito, non opponibile alla procedura. Per quanto occorrer possa si allega sotto la lettera "J1".

Accertamento AE del 12 novembre ca, non risultano registrati ed attualmente in essere contratti di locazione, comodato o altro contratto - vedasi allegato "J"

Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 0,00

In fase di sopralluogo l'incaricato ISVEG ha verbalizzato la data del 13 febbraio 2025, entro la quale l'immobile dovrà essere reso libero da persone e cose (Allegato "E1")

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1996 al 26/10/2002	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not.Vincenzo Bafunno	07/10/1996	16414	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei	29/10/1996	6895	4591

		RR.II di Pistoia			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/10/2002 al 25/10/2006	**** Omissis ****	Mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not.Vincenzo Bafunno	02/10/2002	38640	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Pistoia	25/10/2002	8829	5702
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/10/2006 al 11/11/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not.Marco Regni	19/10/2006	197473	35205
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Pistoia	25/10/2006	10784	6759
		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.

Vedasi allegato "K"

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 11/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 27/09/2012
Reg. gen. 6990 - Reg. part. 1122
Quota: 1/1 p.p.
Importo: € 4.962,27
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.095,00
Spese: € 803,58
Interessi: € 63,69
Rogante: Tribunale Monsummano Terme
Data: 13/02/2012
N° repertorio: 442
Note: Grava su beni in Pistoia - San Marcello P.se e Quarrata, quest'ultimi rapp. in f.8 map. 189 sub.16-17-18
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 05/06/2013
Reg. gen. 3952 - Reg. part. 602
Quota: 1/1 p.p.
Importo: € 14.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 10.167,79
Spese: € 3.000,00
Interessi: € 813,42
Percentuale interessi: 8,00 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 14/02/2013
N° repertorio: 553
Note: Grava su beni in Pistoia - San Marcello P.se e Quarrata, quest'ultimi rapp. in f.8 map. 189 sub.16-17-18
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 30/04/2014
Reg. gen. 2783 - Reg. part. 428
Quota: 1/1 p.p.
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.400,68
Spese: € 1.541,31
Interessi: € 1.759,54
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 01/11/2012

N° repertorio: 1019

Note: Grava su beni in Pistoia - San Marcello P.se e Quarrata, quest'ultimi rapp. in f.8 map. 189 sub.16-17-18

- **ipoteca legale** derivante da Ruolo art.77 del DPR n.602 anno 1973

Iscritto a Pistoia il 18/07/2014

Reg. gen. 4751 - Reg. part. 775

Quota: 1/1 p.p.

Importo: € 75.303,60

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 37.651,80

Rogante: Equitalia Centro s.p.a

Data: 14/07/2014

N° repertorio: 371

N° raccolta: 8914

Note: Grava su beni in Quarrata, rappresentato in f.8 map. 189 sub.18

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 04/03/2015

Reg. gen. 1490 - Reg. part. 246

Quota: 1/1 p.p.

Importo: € 18.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 54.486,20

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 05/10/2012

N° repertorio: 2554

Note: Grava su beni in Quarrata, rapp. in f.8 map. 189 sub.16-17-18 Nel quadro D della nota viene riportato "si iscrive per la minor somma totale per mancata capienza"

- **ipoteca legale** derivante da Ruolo art.77 DPR n.602 anno 1973

Iscritto a Pistoia il 03/06/2015

Reg. gen. 3736 - Reg. part. 671

Quota: 1/1 p.p.

Importo: € 523.338,78

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 261.669,39

Note: Grava su beni in Pistoia - San Marcello P.se e Quarrata, quest'ultimi rapp. in f.8 map. 189 sub.16-17-18

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 31/03/2016

Reg. gen. 2435 - Reg. part. 397

Quota: 1/1 p.p.

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 361.207,55

Note: Grava su beni in San Marcello P.se e Quarrata NCEU f.8 map.189 sub. 18 Nel quadro D della nota viene riportato "vista la non capienza dei beni si iscrive per la minor somma"

- **verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Pistoia il 10/05/2024

Reg. gen. 4502 - Reg. part. 3046

Quota: 1/1 p.p.

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su beni in Quarrata f. 8 map.189 sub. 16 e sub.18

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/09/2024

Reg. gen. 8309 - Reg. part. 5783

Quota: 1/1 p.p.

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su beni in Quarrata f. 8 map.189 sub. 16 e sub.18

Annotazioni a iscrizioni

- **restrizione beni**

Iscritto a Pistoia il 21/10/2019

Reg. gen. 8842 - Reg. part. 1343

Quota: 1/1 p.p.

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità di riferimento iscrizione n.1122 del 27.09.2012 Restrizioni beni libera beni in Quarrata

NCEU f.8 map.189 sub.17

- **restrizione beni**

Iscritto a Pistoia il 21/10/2019

Reg. gen. 8845 - Reg. part. 1346

Quota: 1/1 p.p.

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità di riferimento iscrizione n.246 del 04.03.2015 Restrizioni beni libera beni in Quarrata

NCEU f.8 map.189 sub.17

- **restrizione beni**

Iscritto a Pistoia il 21/10/2019

Reg. gen. 8846 - Reg. part. 1347

Quota: 1/1 p.p.

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità di riferimento iscrizione n.671 del 03.06.2015 Restrizioni beni libera beni in Quarrata

NCEU f.8 map.189 sub.17

- **restrizione beni**

Iscritto a Pistoia il 21/10/2019

Reg. gen. 8843 - Reg. part. 1344

Quota: 1/1 p.p.

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità di riferimento iscrizione n.602 del 05.06.2013 Restrizioni beni libera beni in Quarrata
NCEU f.8 map.189 sub.17

- **restrizione beni**

Iscritto a Pistoia il 21/10/2019

Reg. gen. 8844 - Reg. part. 1345

Quota: 1/1 p.p.

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità di riferimento iscrizione n.428 del 30.04.2014 Restrizioni beni libera beni in Quarrata
NCEU f.8 map.189 sub.17

- **restrizione beni**

Iscritto a Pistoia il 14/05/2021

Reg. gen. 4698 - Reg. part. 861

Quota: 1/1 p.p.

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità di riferimento iscrizione n.671 del 03.06.2015 Restrizioni beni libera beni in Pistoia

- **restrizione beni**

Iscritto a Pistoia il 14/05/2021

Reg. gen. 4696 - Reg. part. 859

Quota: 1/1 p.p.

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità di riferimento iscrizione n.602 del 05.06.2013 Restrizioni beni libera beni in Pistoia

- **restrizione beni**

Iscritto a Pistoia il 14/05/2021

Reg. gen. 4695 - Reg. part. 858

Quota: 1/1 p.p.

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità di riferimento iscrizione n.1122 del 27.09.2012 Restrizione beni libera beni in Pistoia

- **restrizione beni**

Iscritto a Pistoia il 14/05/2021

Reg. gen. 4697 - Reg. part. 860

Quota: 1/1 p.p.

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità di riferimento iscrizione n.428 del 30.04.2014 Restrizioni beni libera beni in Pistoia

- **restrizione beni**

Iscritto a Pistoia il 31/01/2022

Reg. gen. 815 - Reg. part. 191

Quota: 1/1 p.p.

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità di riferimento iscrizione n.602 del 05.06.2013 Restrizioni beni libera beni in Pistoia

- **restrizione beni**

Iscritto a Pistoia il 31/01/2022

Reg. gen. 817 - Reg. part. 193

Quota: 1/1 p.p.

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità di riferimento iscrizione n.671 del 03.06.2015 Restrizioni beni libera beni in Pistoia

- **restrizione beni**

Iscritto a Pistoia il 31/01/2022

Reg. gen. 814 - Reg. part. 190

Quota: 1/1 p.p.

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità di riferimento iscrizione n.1122 del 27.09.2012 Restrizioni beni libera beni in Pistoia

- **restrizione beni**

Iscritto a Pistoia il 31/01/2022

Reg. gen. 816 - Reg. part. 192

Quota: 1/1 p.p.

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità di riferimento iscrizione n.428 del 30.04.2014 Restrizioni beni libera beni in Pistoia

- **restrizione beni**

Iscritto a Pistoia il 15/02/2022

Reg. gen. 1384 - Reg. part. 293

Quota: 1/1 p.p.

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità di riferimento iscrizione n.428 del 30.04.2014 Restrizioni beni libera beni in Pistoia

- **restrizione beni**

Iscritto a Pistoia il 15/02/2022

Reg. gen. 1385 - Reg. part. 294

Quota: 1/1 p.p.

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità di riferimento iscrizione n.671 del 03.06.2015 Restrizioni beni libera beni in Pistoia

- **restrizioni beni**

Iscritto a Pistoia il 15/02/2022

Reg. gen. 1382 - Reg. part. 291

Quota: 1/1 p.p.

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità di riferimento iscrizione n.1122 del 27.09.2012 Restrizioni beni libera beni in Pistoia

- **restrizione beni**

Iscritto a Pistoia il 15/02/2022

Reg. gen. 1383 - Reg. part. 292

Quota: 1/1 p.p.

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità di riferimento iscrizione n.602 del 05.06.2013 Restrizioni beni libera beni in Pistoia

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico

della procedura, consiste nella radiazione dell' ipoteca legale, giudiziale e del pignoramento calcolate come segue: per ipoteca giudiziale e legale 0,50% su importo oltre E.59,00 e E.35,00 per la cancellazione; e tassa fissa di E.294.00 per cancellazione pignoramento, oltre onere di redazione per cancellazione di dette passività

Formalità pregiudizievoli allegate sotto la lettera "K1"

Il certificato ipocatastale è stato rilasciato dall'AE Servizio di Pubblicità Imm.re (Conservatoria dei RR.II.) di Pistoia in data 16.09.2024 prot.PT56514 ed è stato richiesto in maniera cumulativa per immobili di prop. **** Omissis **** rappresentati in foglio 8 map.189 sub.16 (immobile estraneo alla presente procedura esecutiva), map.189 sub. 18 (immobile oggetto della presente procedura esecutiva), e suoi originari map. 189 sub.12 - map.189 sub.1 - map.189 e plan. prot. 3068 anno 2001 e plan. prot.2756 anno 1996.

Pertanto le formalità pregiudizievoli allegate riguardano entrambi i beni. La scrivente, per completezza, riporta ogni nota in maniera dettagliata per il sub. 18 nell'elenco formalità ed in maniera riassuntiva per il sub. 16 qui di seguito.

Al conto della società esecutata sono presenti ulteriori note pregiudizievoli gravanti su immobili estranei alla procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Operativo del Comune di Quarrata qualifica il fabbricato in territorio urbanizzato, Tessuti consolidati TC1, zona disciplinata dall'Art.54 -- vedasi allegato "L"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il fabbricato di cui fa parte la porzione oggetto di esecuzione, è stato edificato su demolizione e successiva ricostruzione di edificio ad uso residenziale ed artigianale con i seguenti titoli abilitativi:

AE 693 anno 2005 richiesta parere LL.PP prot. 50133 del 18.09.2006 richiesta per modifiche accesso da Via Vecchia Fiorentina

AE 693 anno 2005 richiesta autorizzazione scarichi prot. 50863 del 21.09.2006

PE 657 anno 2005 del 11.10.2005 prot.54621 con PC 4 del 04.01.2007 Pratica SUAP 693 anno 2005 prot.53068 del 11.10.2005

SUAP 774 anno 2006 del 05.06.2007

Deposito Variante alla PE 424/2007 (PC 138/2007) già variante PE 86/2007 (PC 68/2007) già variante PE 657/2005 (PC 4/2007), fine lavori e conformità impianti SUAP 774/2006 prot.17764 del 15.04.2010 con Pratica 252 del 19.04.2010 n. prot.18545

Variante in corso d'opera al PC n.68/2007 (PE 86/2007) SUAP 774/2006 Prot.30910 del 05.06.2007 PC 138

del 14.12.2007 con pratica 424 anno 2007 del 12.06.2007 prot.32476

Agibilità Pratica Suap 774 anno 2006 prot.gen.50245 del 28.10.2010: ABI/AGI-078.10 del 04.11.2010 prot.51219

Richiesta di proroga 771 anno 2006

Voltura titolo edilizio prot.60113 del 14.11.2006

Collaudo statico 774 anno 2006 prot.8170 del 20.02.2008

Genio Civile relazione fine lavori prot.4601 del 30.01.2008

Deposito Variante Progetto Genio Civile del 29.03.2007 prot.16711

Dichiarazione conformità impianto elettrico prot.30905 del 05.06.2007 PE 774 anno 2006

Variente in corso d'opera al permesso di costruire n. 4 anno 2007 (PE 657/2005) del 01.02.2007 prot.5382 SUAP 774/2006 con Pratica 86 del 08.02.2007 n. prot.6845

Inizio lavori prot.12401 del 09.03.2007

Inizio lavori prot.2315 del 16.01.2007 archiviata per errata modulistica

Deposito Genio Civile prot.2315 del 16.01.2007 pratica sorteggiata

Documentazione urbanistica allegata dalla lettera "M1" alla lettera "M17" e qui riprodotta come da fascicolazione comunale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Certificazione Energetica del 18.11.2010, allegata all'abitabilità prot.54961 del 27.11.2010 per il subalterno 18, ad oggi scaduta, classe E con Emissione CO2 annuo 20.51 kg/mq anno, Consumo annuo 100.20 kWh/mq anno certificatore Ing. Lorenzo Tani (vadasi allegato "N")

All'Attestazione di Abitabilità/Agibilità sono allegate le dichiarazioni di conformità impianti relativi alla costruzione dell'immobile

Come già evidenziato al paragrafo "Dati catastali al punto corrispondenza catastale" si rileva sul terrazzo, lato est, una struttura in blocchi di cemento con piano di appoggio, in parte rivestita con mattonelle e mensola in legno, alta circa 90 cm e lunga circa 3,70 ml ed è usata per ripostiglio/protezione lavatrice. Per detta modifica si prevede il ripristino allo stato originario con la totale demolizione, e trasporto materiale inerte alla pubblica discarica, per un'ipotesi di spesa di Euro 500,00 che verrà calcolato nel prospetto deprezzamento.

Considerando l'opera, non si ritiene necessario procedere alla regolarizzazione urbanistica/catastale per costi costanti di redazione pratiche tecniche.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



L'appartamento fa parte di un contesto condominiale, ma non si rileva la targhetta dell'amministratore in loco che dovrebbe essere esposta come per Legge.

L'occupante presente al sopralluogo ha riferito che non ha mai pagato nessuna spesa condominiale e che questa è limitata al solo consumo luce scale. La pulizia del vano scale viene fatta a turno con la vicina essendo la scala priva di ascensore ed il vano scale condiviso con sola altra unità immobiliare.



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 Quarrata (PT) - Via Vecchia Fiorentina Primo Tronco n.459/8, piano 1

In piccola palazzina residenziale, abitazione al piano primo con accesso dalla porta a destra per chi salendo le scale condominiali arriva al piano, in Quarrata, località Valenzatico, Via Vecchia Fiorentina Primo Tronco con accesso dal numero civico 459/8. L'appartamento, adibito a civile abitazione, è libero su due lati, con esposizione est ed ovest, ed è composto da ingresso-soggiorno-cottura in open space, disimpegno, servizio igienico, camera, studio e due terrazzi su fronti contrapposti. Il tutto trova giusta rappresentazione nella planimetria catastale allegata sotto la lettera "G"

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 189, Sub. 18, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 109.140,00

La valutazione sopra redatta è stata eseguita considerando i fattori comparativi per immobili simili presenti in zona, per confronto di indagini di mercato ed avendo tenuto conto dell'ubicazione, dell'esposizione, della manutenzione, della conservazione, della consistenza e di tutto quello e quanto può influirne il valore e la sua commerciabilità applicando detta percentuale in virtù anche della detrazione spesa catastale/urbanistica.

E precisamente:

- del sito Agenzia delle Entrate - Geopoi con il quale, inserendo l'indirizzo, abbiamo quotazione OMI del preciso edificio oggetto di valutazione (ogni passaggio per arrivare al valore è dettagliato nell'allegato alla perizia); la quotazione oscilla tra E.1350 a E.1600 al mq. per immobili di tipo economico e tra E.1500 a E.1950 al mq. per immobili di tipo civile (vedasi allegato "O");
- ricerca di mercato di immobili simili per zona, contesti condominiali, verifica dalle foto annunci presenti in rete per rifiniture analoghe, ma al momento sono stati rilevati sul mercato immobili di recentissima/nuova costruzione con quotazioni variabili tra E.2500 a E.2650 al mq. (vedasi allegato "P");
- ricerca di atti di compravendita effettivamente stipulati (uno di questi atti riguarda l'unità immobiliare facente parte dello stesso stabile, stessa scala, stesso piano con atto rogato nel 2011 all'epoca immobile di nuova costruzione fu pagato E.2150/mq), valori dei comparabili che si attestano tra E.1450 a E.2150 al mq. (vedasi allegato "Q").

Pertanto dopo specifiche analisi, parametri di mercato, parametri qualitativi, motivazioni, criticità rilevate e calcoli confermo che il valore riportato in perizia, pari a E.1700,00 al metro quadrato di superficie convenzionale, è un valore corretto e giustificato per le caratteristiche dell'immobile da valutare e gli immobili di confronto che risulta in linea con i valori di zona.

Dalla valutazione sopra riportata viene detratta la somma di E.500,00 necessaria per il ripristino con la demolizione del manufatto su terrazzo (Regolarità edilizia -- note).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Quarrata (PT) - Via Vecchia Fiorentina Primo Tronco n.459/8, piano 1	64,20 mq	1.700,00 €/mq	€ 109.140,00	100,00%	€ 109.140,00
Valore di stima:					€ 109.140,00

Valore di stima: € 109.140,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	500,00	€

Valore finale di stima: € 108.640,00

Il deprezzamento di Euro 500,00 viene applicato per spese di rimozione del manufatto sul terrazzo (come già specificato al paragrafo "Dati catastali - al punto corrispondenza catastale - e Regolarità edilizia") per ripristino dello stato dei luoghi.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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 12/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Petri Cheti

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - El.176-2024 giuramento e documento identità' (Aggiornamento al 11/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B - comunicazione inizio operazioni peritali pec invio soc.esecutata (Aggiornamento al 14/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C - visura CCIAA società esecutata (Aggiornamento al 31/10/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato D - titolo di provenienza trasc.6759 anno 2006 (Aggiornamento al 11/11/2024)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato E - primo verbale del 05.11.2024 ore 9.30 (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato E1 - secondo verbale del 05.11.2024 ore 14.30 (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato F - visura catastale storica NCEU f.8 map.189 sub.18 (Aggiornamento al 10/01/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato G - planimetria catastale (Aggiornamento al 11/10/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato H - estratto di mappa (Aggiornamento al 13/05/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato I - elaborato planimetrico ed elenco subalterni ultimo in atti (Aggiornamento al 11/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato J - accertamento AE per verifica contratti locazione in corso (Aggiornamento al 12/11/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato J1 - contratto di comodato d'uso gratuito (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato K - visure ventennali ipotecarie relative alla provenienza (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato K1 - visure ventennali ipotecarie relative alle formalità pregiudizievoli (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato L - normativa urbanistica (Aggiornamento al 27/12/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M1 - AE 693 anno 2005 richiesta parere LL.PP prot. 50133 del 18.09.2006 per modifiche accesso da Via Vecchia Fiorentina (Aggiornamento al 06/12/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M2 - AE 693 anno 2005 richiesta autorizzazione scarichi prot. 50863 del 21.09.2006 (Aggiornamento al 06/12/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M3 - PE 657 anno 2005 PC 4 del 04.01.2007 (Aggiornamento al 06/12/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M4 - SUAP 774 anno 2006 del 05.06.2007 (Aggiornamento al 06/12/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M5 - Deposito Variante e fine lavori prot.17764 del 15.04.2010 e conformità impianti (Aggiornamento al 06/12/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M6 - Variante in corso d'opera Prot.30910 del 05.06.2007 PC 138 del 14.12.2007 (PE 424 anno 2007) (Aggiornamento al 06/12/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Allegato M7 - Agibilità 774 anno 2006 prot.50245 (Aggiornamento al 06/12/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M8 - Richiesta di proroga 771 anno 2006 (Aggiornamento al 06/12/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M9 - Voltura titolo edilizio prot.60113 del 14.11.2006 (Aggiornamento al 06/12/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M10 - Collaudo statico 774 anno 2006 prot.8170 del 20.02.2008 (Aggiornamento al 06/12/2024)

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M11 - Genio Civile relazione fine lavori prot.4601 del 30.01.2008 (Aggiornamento al 06/12/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M12 - Deposito Variante Progetto Genio Civile del 29.03.2007 prot.16711 (Aggiornamento al 06/12/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M13 - Dichiarazione conformità impianto elettrico prot.30905 del 05.06.2007 PE 774 anno 2006 (Aggiornamento al 06/12/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M14 - Variante in corso d'opera permesso del 01.02.2007 prot.5382 (Aggiornamento al 06/12/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M15 - Inizio lavori prot.12401 del 09.03.2007 (Aggiornamento al 06/12/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M16 - Inizio lavori prot.2315 del 16.01.2007 archiviata per errata modulistica (Aggiornamento al 06/12/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M17 - Deposito Genio Civile prot.2315 del 16.01.2007 pratica sorteggiata (Aggiornamento al 06/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N - Certificazione Energetica scaduta (allegata ai titoli abilitativi) (Aggiornamento al 06/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato O - quotazioni Geopoi Omi.pdf (Aggiornamento al 09/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato P - ricerca indagini di mercato (Aggiornamento al 09/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato Q - comparabili relativi a compravendite o proposte (Aggiornamento al 11/01/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Allegato R - microlocalizzazione e macrolocalizzazione (Aggiornamento al 10/01/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Allegato S - ortofoto (Aggiornamento al 10/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato T - accertamento idrogeo alluvioni e frane (Aggiornamento al 10/01/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato U - tavola fotografica (Aggiornamento al 05/11/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Via Vecchia Fiorentina Primo Tronco n.459/8, piano 1

In piccola palazzina residenziale, abitazione al piano primo con accesso dalla porta a destra per chi salendo le scale condominiali arriva al piano, in Quarrata, località Valenzatico, Via Vecchia Fiorentina Primo Tronco con accesso dal numero civico 459/8. L'appartamento, adibito a civile abitazione, è libero su due lati, con esposizione est ed ovest, ed è composto da ingresso-soggiorno-cottura in open space, disimpegno, servizio igienico, camera, studio e due terrazzi su fronti contrapposti. Il tutto trova giusta rappresentazione nella planimetria catastale allegata sotto la lettera "G" Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 189, Sub. 18, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Operativo del Comune di Quarrata qualifica il fabbricato in territorio urbanizzato, Tessuti consolidati TC1, zona disciplinata dall'Art.54 -- vedasi allegato "L"

Prezzo base d'asta: € 108.640,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 176/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.640,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Quarrata (PT) - Via Vecchia Fiorentina Primo Tronco n.459/8, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 189, Sub. 18, Categoria A3	Superficie	64,20 mq
Stato conservativo:	Per quanto riguarda le parti condominiali, le scale e gli spazi comuni dell'edificio si presentano in buono stato di manutenzione e di conservazione. L'appartamento, anch'esso in condizioni generali normali, ha alcune criticità riguardanti i parapetti dei terrazzi, piccole porzioni di intonaco sfaldato e portoncino d'ingresso da sostituire in quanto fortemente danneggiato, soprattutto nella parte interna, a causa di cambio di serratura eseguito in maniera grossolana.		
Descrizione:	In piccola palazzina residenziale, abitazione al piano primo con accesso dalla porta a destra per chi salendo le scale condominiali arriva al piano, in Quarrata, località Valenzatico, Via Vecchia Fiorentina Primo Tronco con accesso dal numero civico 459/8. L'appartamento, adibito a civile abitazione, è libero su due lati, con esposizione est ed ovest, ed è composto da ingresso-soggiorno-cottura in open space, disimpegno, servizio igienico, camera, studio e due terrazzi su fronti contrapposti. Il tutto trova giusta rappresentazione nella planimetria catastale allegata sotto la lettera "G"		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 27/09/2012

Reg. gen. 6990 - Reg. part. 1122

Quota: 1/1 p.p.

Importo: € 4.962,27

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.095,00

Spese: € 803,58

Interessi: € 63,69

Rogante: Tribunale Monsummano Terme

Data: 13/02/2012

N° repertorio: 442

Note: Grava su beni in Pistoia - San Marcello P.se e Quarrata, quest'ultimi rapp. in f.8 map. 189 sub.16-17-18

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 05/06/2013

Reg. gen. 3952 - Reg. part. 602

Quota: 1/1 p.p.

Importo: € 14.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 10.167,79

Spese: € 3.000,00

Interessi: € 813,42

Percentuale interessi: 8,00 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/02/2013

N° repertorio: 553

Note: Grava su beni in Pistoia - San Marcello P.se e Quarrata, quest'ultimi rapp. in f.8 map. 189 sub.16-17-18

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 30/04/2014

Reg. gen. 2783 - Reg. part. 428

Quota: 1/1 p.p.

Importo: € 15.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.400,68

Spese: € 1.541,31

Interessi: € 1.759,54

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 01/11/2012

N° repertorio: 1019

Note: Grava su beni in Pistoia - San Marcello P.se e Quarrata, quest'ultimi rapp. in f.8 map. 189 sub.16-17-18

- **ipoteca legale** derivante da Ruolo art.77 del DPR n.602 anno 1973

Iscritto a Pistoia il 18/07/2014

Reg. gen. 4751 - Reg. part. 775

Quota: 1/1 p.p.

Importo: € 75.303,60

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 37.651,80

Rogante: Equitalia Centro s.p.a

Data: 14/07/2014

N° repertorio: 371

N° raccolta: 8914

Note: Grava su beni in Quarrata, rappresentato in f.8 map. 189 sub.18

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 04/03/2015

Reg. gen. 1490 - Reg. part. 246

Quota: 1/1 p.p.

Importo: € 18.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 54.486,20

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 05/10/2012

N° repertorio: 2554

Note: Grava su beni in Quarrata, rapp. in f.8 map. 189 sub.16-17-18 Nel quadro D della nota viene riportato "si iscrive per la minor somma totale per mancata capienza"

- **ipoteca legale** derivante da Ruolo art.77 DPR n.602 anno 1973

Iscritto a Pistoia il 03/06/2015

Reg. gen. 3736 - Reg. part. 671

Quota: 1/1 p.p.

Importo: € 523.338,78

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 261.669,39

Note: Grava su beni in Pistoia - San Marcello P.se e Quarrata, quest'ultimi rapp. in f.8 map. 189 sub.16-17-18

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 31/03/2016

Reg. gen. 2435 - Reg. part. 397

Quota: 1/1 p.p.

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 361.207,55

Note: Grava su beni in San Marcello P.se e Quarrata NCEU f.8 map.189 sub. 18 Nel quadro D della nota viene riportato "vista la non capienza dei beni si iscrive per la minor somma"

- **verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Pistoia il 10/05/2024

Reg. gen. 4502 - Reg. part. 3046

Quota: 1/1 p.p.

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su beni in Quarrata f. 8 map.189 sub. 16 e sub.18

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/09/2024

Reg. gen. 8309 - Reg. part. 5783

Quota: 1/1 p.p.

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su beni in Quarrata f. 8 map.189 sub. 16 e sub.18