TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Baldi Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 180/2024 del R.G.E.

contro

******* Omissis *******

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

Firmato Da: BALDI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b683cad2a64445e6b938e7d1badb765

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Precisazioni 5
Patti 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 7
Regolarità edilizia 7
Vincoli od oneri condominiali 9
Stima / Formazione lotti 9
Riepilogo bando d'asta 12
Lotto Unico 12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 180/2024 del R.G.E. 13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 46.620,00 13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 14

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

Firmato Da: BALDI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b683cad2a64445e6b938e7d1badb765

INCARICO

In data 06/11/2024, il sottoscritto Ing. Baldi Daniele, con studio in Via Pratese, 412/A - 51100 - Pistoia (PT), email baldi_daniele@virgilio.it, PEC daniele.baldi@ingpec.eu, Tel. 3471515994, Fax 0574442523, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/11/2024 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 Pescia (PT) - VIA RUGA DEGLI ORLANDI 54, interno 9, piano 3 (Coord. Geografiche: 43.902829, 10.687993)

DESCRIZIONE

È oggetto di pignoramento l'unità immobiliare ad uso di civile abitazione posta al piano terzo e ultimo facente parte di un fabbricato condominiale sito in Pescia, Via Ruga degli Orlandi n. 54 costituito da quattro piani fuori terra.
Il complesso immobiliare, costruito ante 1967, è sito nel centro di Pescia nelle immediate vicinanze di Piazza Giuseppe Mazzini che ospita numerosi parcheggi così come la via stessa dove è posto il fabbricato.
L'accesso all'interno del palazzo si ha direttamente dalla via mediante un portone in legno superato il quale si trova l'androne condominiale con pavimentazione in cotto. Si accede all'appartamento in oggetto percorrendo una scala condominiale fino al piano secondo, dopodiché si trova un portone in legno a comune tra quattro unità e percorsa una scala si accede al piano terzo dove sono poste le singole porte d'ingresso a tre appartamenti, uno dei quali è quello oggetto di pignoramento.
L'appartamento è costituito da un ingresso-soggiorno, dove è presente un soppalco, una cucina e un bagno.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - VIA RUGA DEGLI ORLANDI 54, interno 9, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Firmato Da: BALDI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b683cad2a64445e6b938e7d1badb765

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina con le seguenti unità immobiliari:
Foglio 81 Particella 391 Sub. 25 posta al piano terzo di proprietà di **** Omissis ****
Foglio 81 Particella 391 Sub. 31 posta ai piani secondo e terzo di proprietà di **** Omissis ****
Vano scale condominiali

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	26,58 mq	29,70 mq	1	29,70 mq	4,26 m	3
Abitazione	24,60 mq	29,80 mq	1	29,80 mq	2,40 m	3
			Totale superficie convenzionale:	59,50 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	59,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il pignoramento repertorio n. 2764 trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pescia in data 29 ottobre 2024 al numero generale 6276 al numero particolare 4179 interessa la proprietà dell'intero bene

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

Firmato Da: BALDI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b683cad2a64445e6b938e7d1badb765

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/04/2002** al **01/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 81, Part. 391, Sub. 24 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 VANI Superficie catastale 56 mq Rendita € 155,45 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	81	391	24		A4	2	3,5	56 mq	155,45 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria catastale disponibile datata 28/02/1994 sono riportate altezze non corrette, difformità sui tramezzi rilevati, mancanza di lucernari e della finestra del vano doccia, superficie catastale difforme da quanto rilevato.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

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

Firmato Da: BALDI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b683cad2a64445e6b938e7d1badb765

L'immobile è in pessimo stato di manutenzione a causa delle infiltrazioni dal solaio di copertura e dell'umidità presente all'interno dell'appartamento.

PARTI COMUNI

Atrio al piano terra e vano scale condominiale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Muratura
Esposizione: Nord
Altezza interna utile:
Str. verticali: Muratura
Solai: Laterocemento, solaio del soppalco in longarine e tavolato
Copertura: Solaio coperto da controsoffitto da ristrutturare per evidenti infiltrazioni
Manto di copertura: Tegole in cotto non coibentato, da ristrutturare
Pareti esterne ed interne: in muratura intonacata
Pavimentazione interna: laminato, in bagno risulta deteriorato
Infissi esterni ed interni: Infissi in legno, lucernari deteriorati a causa delle infiltrazioni
Scale: scala di accesso al soppalco in metallo e vetro
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico sottotraccia a 220 V malfunzionante, termosifoni presenti, caldaia a gas non funzionante, presente impianto di condizionamento composto da due unità interne

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e sua moglie **** Omissis ****, così come risulta dai certificati di residenza dell'ufficio anagrafe del Comune di Pescia

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **15/04/2002** al **27/01/2025**	**** Omissis ****				

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

Firmato Da: BALDI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b683cad2a64445e6b938e7d1badb765

		Roberto Carbone	15/04/2002	35568	2226
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio di Pescia	17/04/2002		1294
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di PISTOIA-Territorio aggiornate al 05/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a PESCIA il 17/04/2002
  Reg. gen. 1974 - Reg. part. 461
  I[redacted]
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 75.000,00
  Percentuale interessi: 5,182 %
  Rogante: [redacted]
  Data: 15/04/2002
  N° repertorio: 35569/2227
- **IPOTECA LEGALE** derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
  Iscritto a FIRENZE il 16/12/2013
  Reg. gen. 4161 - Reg. part. 734
  Quota: 100%
  [redacted]
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 227.709,71
  Data: 16/12/2013
  N° repertorio: 315/8913

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Firmato Da: BALDI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b683cad2a64445e6b938e7d1badb765

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.

L'edificio in cui è ubicata l'abitazione oggetto di pignoramento è stato costruito prima del 1967.
L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è risultata divisa urbanisticamente dalle limitrofe unità immobiliari anche antecedentemente al 1967.
Catastalmente l'unità immobiliare, attualmente registrata al N.C.E.U. del Comune di Pescia al foglio 81 particella 391 Sub 24, era originariamente unita alle limitrofe unità immobiliari nel Sub 15. Detto sub 15 comprendeva tre unità immobiliari con accesso dal pianerottolo posto a piano terzo che sono state successivamente frazionate. Difatti il sub. 15 è stato prima frazionato nei subb. 20 e 21 il 26/03/1991 senza eseguire opere e successivamente, il 04/03/1994, il sub. 20 è stato frazionato nei subb. 24 e 25 senza eseguire opere.
In archivio del Comune di Pescia non risultano presenti pratiche edilizie relative ai frazionamenti succitati e si ritiene urbanisticamente corretto in quanto, come già evidenziato in precedenza, l'unità originaria era già suddivisa in tre abitazioni separate.
Agli atti risulta presente solo una pratica edilizia, DIA n. 144 del 20/03/2003, a nome dell'attuale proprietario **** Omissis **** di cui sono stati smarriti gli elaborati allegati. E' presente solo la certificazione di conformità al progetto presentata del tecnico progettista in relazione ai lavori svolti, pertanto non è noto quali siano gli interventi previsti da tale pratica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esistendo atti edilizi precedenti alla pratica di cui sono stati smarriti gli allegati, l'unica piantina a cui fare riferimento è quella catastale.
Lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo effettuato risulta difforme alla planimetria catastale del 04/03/1994 per la presenza di:
- soppalco a uso camera;
- lucernari;
- finestra nel locale doccia;
- nicchia a uso lavanderia ricavata con modifica di un tramezzo.

Delle difformità riscontrate il soppalco presente risulta non sanabile in quanto è un aumento di superficie in zona del Comune classificata come "Centro Storico" dove da Regolamento Edilizio vigente non è consentito, così come non lo era nel 2002 nell'ipotesi sia stato realizzato al momento dell'acquisto dell'abitazione. Pertanto per rendere conforme a livello urbanistico l'abitazione è necessaria una sanatoria con la quale potranno essere sanati soltanto i lucernari, la finestra e la modifica del tramezzo. Per tale pratica si stimano 5000 € di spese tra onorario del tecnico e costi d'impresa edile per la demolizione del soppalco.

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

Firmato Da: BALDI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b683cad2a64445e6b938e7d1badb765

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 350,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 700,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Sulla base di quanto dichiarato dall'Amministratore condominiale vi sono spese insolute pari a 4'380 € relative all'appartamento oggetto di pignoramento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - VIA RUGA DEGLI ORLANDI 54, interno 9, piano 3
  È oggetto di pignoramento l'unità immobiliare ad uso di civile abitazione posta al piano terzo e ultimo facente parte di un fabbricato condominiale sito in Pescia, Via Ruga degli Orlandi n. 54 costituito da quattro piani fuori terra. Il complesso immobiliare, costruito ante 1967, è sito nel centro di Pescia nelle immediate vicinanze di Piazza Giuseppe Mazzini che ospita numerosi parcheggi così come la via stessa dove è posto il fabbricato. L'accesso all'interno del palazzo si ha direttamente dalla via mediante un portone in legno superato il quale si trova l'androne condominiale con pavimentazione in cotto. Si accede all'appartamento in oggetto percorrendo una scala condominiale fino al piano secondo, dopodiché si trova un portone in legno a comune tra quattro unità e percorsa una scala si accede al piano terzo dove sono poste le singole porte d'ingresso a tre appartamenti, uno dei quali è quello oggetto di pignoramento. L'appartamento è costituito da un ingresso-soggiorno, dove è presente un soppalco, una cucina e un bagno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 391, Sub. 24, Categoria A4

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

Firmato Da: BALDI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b683cad2a64445e6b938e7d1badb765

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 56.525,00
La stima del valore dell'immobile oggetto di pignoramento è stata eseguita basandosi sui prezzi di immobili comparabili reperiti dalle seguenti fonti:
1) atti pubblici di compravendita di immobili con superficie e categoria catastale similari posti nell'area di quello in esame;
2) banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate del il I semestre 2024 in zona B3 del Comune di Pescia dove ricade l'unità oggetto di pignoramento;
3) quotazioni immobiliari reperite in rete.
Per ogni fonte suddetta è stato ricavato un valore medio del prezzo al metro quadrato; a tali valori sono stati assegnati dei coefficienti moltiplicativi pari rispettivamente a 0,5 per la fonte 1), 0,3 per la fonte 2) e 0,2 per la fonte 3) in modo tale da ottenere un valore finale medio pesato che tenesse conto in diversa misura delle fonti utilizzate.
Per i dettagli della determinazione della stima del valore di mercato unitario si rimanda all'Allegato 13 della presente perizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescia (PT) - VIA RUGA DEGLI ORLANDI 54, interno 9, piano 3	59,50 mq	950,00 €/mq	€ 56.525,00	100,00%	€ 56.525,00
				Valore di stima:	€ 56.525,00

Valore di stima: € 56.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Spese condominiali insolute	4380,00	€

Valore finale di stima: **€ 46.620,00**

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

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

Firmato Da: BALDI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b683cad2a64445e6b938e7d1badb765

eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 16/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Baldi Daniele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazioni inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 05/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di accesso (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 19/11/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 19/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 19/02/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Copia atto di provenienza (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 05/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Copia atto di matrimonio (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificati di residenza (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione del Comune di Pescia per smarrimento della documentazione facente parte della DIA 144 del 2003 (Aggiornamento al 19/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazioni Amministratore Condominiale per spese insolute e medie annue (Aggiornamento al 07/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota tecnica per la stima del valore di mercato unitario (Aggiornamento al 12/03/2025)

Firmato Da: BALDI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b683cad2a64445e6b938e7d1badb765

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - VIA RUGA DEGLI ORLANDI 54, interno 9, piano 3
  È oggetto di pignoramento l'unità immobiliare ad uso di civile abitazione posta al piano terzo e ultimo facente parte di un fabbricato condominiale sito in Pescia, Via Ruga degli Orlandi n. 54 costituito da quattro piani fuori terra. Il complesso immobiliare, costruito ante 1967, è sito nel centro di Pescia nelle immediate vicinanze di Piazza Giuseppe Mazzini che ospita numerosi parcheggi così come la via stessa dove è posto il fabbricato. L'accesso all'interno del palazzo si ha direttamente dalla via mediante un portone in legno superato il quale si trova l'androne condominiale con pavimentazione in cotto. Si accede all'appartamento in oggetto percorrendo una scala condominiale fino al piano secondo, dopodiché si trova un portone in legno a comune tra quattro unità e percorsa una scala si accede al piano terzo dove sono poste le singole porte d'ingresso a tre appartamenti, uno dei quali è quello oggetto di pignoramento. L'appartamento è costituito da un ingresso-soggiorno, dove è presente un soppalco, una cucina e un bagno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 391, Sub. 24, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 46.620,00**

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

Firmato Da: BALDI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b683cad2a64445e6b938e7d1badb765

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.620,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - VIA RUGA DEGLI ORLANDI 54, interno 9, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 391, Sub. 24, Categoria A4	**Superficie**	59,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in pessimo stato di manutenzione a causa delle infiltrazioni dal solaio di copertura e dell'umidità presente all'interno dell'appartamento.		
Descrizione:	È oggetto di pignoramento l'unità immobiliare ad uso di civile abitazione posta al piano terzo e ultimo facente parte di un fabbricato condominiale sito in Pescia, Via Ruga degli Orlandi n. 54 costituito da quattro piani fuori terra. Il complesso immobiliare, costruito ante 1967, è sito nel centro di Pescia nelle immediate vicinanze di Piazza Giuseppe Mazzini che ospita numerosi parcheggi così come la via stessa dove è posto il fabbricato. L'accesso all'interno del palazzo si ha direttamente dalla via mediante un portone in legno superato il quale si trova l'androne condominiale con pavimentazione in cotto. Si accede all'appartamento in oggetto percorrendo una scala condominiale fino al piano secondo, dopodiché si trova un portone in legno a comune tra quattro unità e percorsa una scala si accede al piano terzo dove sono poste le singole porte d'ingresso a tre appartamenti, uno dei quali è quello oggetto di pignoramento. L'appartamento è costituito da un ingresso-soggiorno, dove è presente un soppalco, una cucina e un bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e sua moglie **** Omissis ****, così come risulta dai certificati di residenza dell'ufficio anagrafe del Comune di Pescia		

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

Firmato Da: BALDI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b683cad2a64445e6b938e7d1badb765

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a PESCIA il 17/04/2002
  Reg. gen. 1974 - Reg. part. 461
  [redacted]
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: [redacted]
  Percentuale interessi: 5,182 %
  Rogante: [redacted]
  Data: 15/04/2002
  N° repertorio: 35569/2227
- **IPOTECA LEGALE** derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
  Iscritto a FIRENZE il 16/12/2013
  Reg. gen. 4161 - Reg. part. 734
  Quota: 100%
  Importo: € 455.419,42
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € [redacted]
  Data: 16/12/2013
  N° repertorio: 315/8913

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

Firmato Da: BALDI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b683cad2a64445e6b938e7d1badb765