

TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Feligioni Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 200/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 200/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 34.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

All'udienza del 05/11/2024, il sottoscritto Ing. Feligioni Lorenzo, con studio in Via San Donato, 246 - 51100 - Pistoia (PT), email l.feligioni@lgstudio.it, PEC feligioni.lorenzo@ingpec.eu, Tel. 0573 400647, Fax 0573 400647, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2024 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 SANTA CHIARA 9

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà su appartamento per civile abitazione, posto in via di Santa Chiara n.9 nel Comune di Pescia.

L'unità immobiliare si sviluppa ai piani primo e secondo di un più ampio fabbricato condominiale, e vi si accede da corridoio e vano scala comuni. L'immobile è composto da due camere al piano primo; cucina, camera e bagno a piano secondo. Fa parte dell'unità immobiliare un ripostiglio posto al piano terra dell'edificio.

Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

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 SANTA CHIARA 9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione è stata integrata con l'estratto di mappa dell'immobile oggetto di pignoramento.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'unità immobiliare confina nel complesso con aria su Via Santa Chiara, beni condominiali, beni di proprietà **** Omissis ****, beni di proprietà **** Omissis ****, beni di proprietà **** Omissis **** e beni di proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	0,00 m	
Ripostiglio	10,00 mq	12,00 mq	0,5	6,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				76,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La Formalità a cui fa riferimento la procedura è il Pignoramento Trascritto a Pescaia il 29/10/2024 al Reg. gen. 6275 e Reg. part. 4178, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 30/06/1987 al 08/05/2006	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 36, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5
Dal 08/05/2006 al 05/02/2025	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 88, Part. 36, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 222,08

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	88	36	2		A4	2	5	90 mq	222,08 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati indicati nel pignoramento immobiliare corrispondono con i dati del bene pignorato.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto rappresenta la corte di piano terra come esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto, mentre dall'atto di provenienza del 1962 (All.5.3) risulta che detta corte è a comune con l'altro appartamento presente nel fabbricato.

Inoltre la planimetria catastale riporta il senso di percorrenza del vano scale condominiale al piano primo invertito.

Occorre presentare una variazione catastale per eliminare la corte dalla planimetria dell'unità immobiliare, accatastare la corte come bene comune non censibile alle due abitazioni, e correggere il senso di percorrenza del vano scale.

Deve essere aggiornata la mappa catastale in quanto non riporta graficamente il corpo di fabbrica aggettante, costituito dal locale wc.

Il costo stimato per la variazione catastale è 1500€.

Vedi anche sezione "Parti comuni".

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (11/12/2024) l'immobile risulta disabitato.

L'immobile si trova in mediocre stato di conservazione, con presenza diffusa di umidità e muffe sulle pareti. Gli infissi mostrano numerosi segni di degrado. Gli impianti elettrico e idrosanitario non sono stati valutati poiché le utenze sono disattivate, ma essi appaiono vetusti e non a norma di legge.

PARTI COMUNI

Sono compresi nella vendita i diritti alle parti condominiali così come determinati dall'art.1117 c.c. e dai titoli di provenienza così come richiamati nell'ultimo atto di compravendita (All.5.1).

Nello specifico si riporta che nell'atto di divisione della proprietà dell'intero fabbricato fra i fratelli **** Omissis **** del 1962 (All.5.3) con il quale la signora **** Omissis **** diveniva piena proprietaria dell'appartamento in oggetto e di un ripostiglio a piano terra, venivano indicati come parti comuni l'ingresso, le scale e la piccola corte posta sul lato est del fabbricato.

La corte in oggetto è riportata nelle foto allegate alle perizie (All.1-Foto 5 e Foto 6). Trattasi nella realtà di un cavedio a cielo aperto nel quale sono collocate numerose canalizzazioni di scarico e cavi elettrici sia del fabbricato in oggetto che del fabbricato limitrofo.

Alla data odierna si rileva che la predetta corte (oggi identificata dal mappale 259 del foglio 88) risulta erroneamente rappresentata in entrambe le planimetrie catastali dei due appartamenti presenti nel fabbricato, mentre nell'atto di divisione della proprietà dell'intero fabbricato fra i fratelli **** Omissis **** del 1962 (All.5.3) detta corte è dichiarata a comune.

Si evidenzia che nell'ultimo passaggio di proprietà dell'altra unità immobiliare presente nel fabbricato (Decreto di trasferimento del Tribunale di Pistoia del 2022) (All.5.6), la corte in oggetto viene descritta e ceduta in proprietà esclusiva, ed è accampionata assieme all'abitazione (All.3.4).

E' stata effettuata una ricerca di atti a nome della signora **** Omissis ****, parte venditrice nell'atto di provenienza alle esecutate e soggetto assegnatario nell'atto di divisione del 1962 sopracitato (All.5.7), ma non è stato rintracciato un atto con il quale veniva ceduta la comproprietà della corte a favore del residuo appartamento presente nel fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare, fa parte di un più ampio fabbricato di remota costruzione facente parte del nucleo storico dell'abitato di Pescia; si sviluppa su cinque piani fuori terra, ed ha accesso diretto dalla pubblica via di Santa Chiara.

L'appartamento in oggetto si sviluppa ai piani primo e secondo, a cui si accede da corridoio e vano scala condominiali; esso è composto da due camere al piano primo, cucina, camera e bagno a piano secondo. Completa la proprietà un ripostiglio posto al piano terra dell'edificio.

Si precisa che per il passaggio tra le varie stanze e tra i due piani dell'unità immobiliare è necessario attraversare il vano scale condominiale.

Il fabbricato ha strutture portanti verticali in muratura, in parte a mattoni pieni e in parte in pietrame. Il solaio di piano terra è presumibilmente costituito da una soletta gettata direttamente su un vespaio in pietrame; i solai dei piani intermedi sono in longarine e tavelloni con soprastante caldana di riempimento e/o in legno a travi, travetti e mezzane in laterizio. Le caratteristiche specifiche della tipologia di tutti i solai intermedi non sono comunque definibili in maniera esatta in quanto sono presenti in molti vani dei controsoffitti.

La porta di accesso al condominio è costituita da un portoncino in legno, le finestre dell'abitazione sono in legno con vetro singolo ad esclusione delle finestre della cucina che sono in alluminio; gli infissi prospicienti la pubblica via sono dotati inoltre di persiane in legno; le porte interne sono in legno. La pavimentazione dell'appartamento è composta da piastrelle in graniglia o scaglie di marmo. I rivestimenti del bagno e della

cucina sono in piastrelle monocottura.

Gli impianti elettrico ed idraulico appaiono vetusti e fortemente deteriorati, e non è stato possibile verificarne il funzionamento in quanto le utenze risultano distaccate. Essi appaiono comunque non a norma di legge. Non è presente l'impianto di riscaldamento.

La finitura interna dell'appartamento è tutta a intonaco civile. Le facciate esterne prospicienti la pubblica via sono intonacate e tinteggiate.

La scala condominiale è in muratura con gradini in pietra

Il ripostiglio a piano terra è composto da un locale con accesso dal corridoio condominiale mediante porta in legno e presenta un controsoffitto posizionato ad altezze variabili.

La piccola corte interna è racchiusa tra le pareti del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte e quelle del fabbricato adiacente. In essa sono presenti numerose tubazioni di scarico e vari cavi elettrici di entrambi i fabbricati. Porzione della corte è inoltre occupata ai piani superiori dai bagni, i quali aggettano su di essa rispetto al fabbricato principale.

Nel complesso le finiture dell'immobile si possono considerare di basso livello, lo stato manutentivo è pessimo, con presenza diffusa di infiltrazioni. Si ritiene che l'immobile necessiti di una ristrutturazione totale per poter essere abitato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/1962 al 21/04/1962	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/03/1962		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pesca	15/05/1962	513	844
Dal 21/04/1962 al 13/01/1970	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Carlo Bellandi	21/04/1962	9622	3808
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pescia	09/05/1962	513	817
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 13/01/1970 al 08/05/2006	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/05/2006 al 05/02/2025	**** Omissis ****	Ufficio del registro sede di Pescia	11/03/1970	61	94
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pescia	18/05/2006	2835	1637
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 05/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 18/05/2006
Reg. gen. 2836 - Reg. part. 711
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio De Stefano Francesco
Data: 08/05/2006
N° repertorio: 26820
N° raccolta: 8233

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pescia il 29/10/2024
Reg. gen. 6275 - Reg. part. 4178
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella annotazione di cancellazione o restrizione delle sopraelencate formalità per importi stimati da calcolarsi come segue:

1) Nota di Iscrizione RP 711 DEL 2006

Tassa Ipotecaria € 35,00

TOTALE € 35,00

2) Nota di Trascrizione RP 4178 DEL 2024

Imposta ipotecaria € 200,00

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

TOTALE € 294,00

Lo scrivente precisa che la suddetta valutazione dei costi vivi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli è una mera stima in quanto l'effettiva quantificazione dei costi può essere effettuata solo al momento della

presentazione delle formalità di annotamento e/o cancellazioni.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona classificata dal PO del Comune di Pescia in Zone A (Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Trattasi di fabbricato di remota costruzione per il quale è stata fatta una ricerca di precedenti edilizi che ha dato esito negativo (All.4.1).

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 essendo state rintracciate pratiche edilizie che abbiano interessato l'unità immobiliare in oggetto, la verifica della conformità edilizia dell'immobile è stata fatta riscontrando l'unico riferimento planimetrico disponibile depositato agli atti, la planimetria catastale (All.3.2), e si è potuto riscontrare una sostanziale corrispondenza dei locali con quanto riportato nel documento.

Si fa presente che l'altezza del ripostiglio di piano terra è indicata pari a 2,75m, ma non è stato possibile accertarne l'esatto valore in quanto è presente un controsoffitto posto a varie altezze.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è presente un condominio costituito.

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - VIA SANTA CHIARA 9

Diritti di piena proprietà su appartamento per civile abitazione, posto in via di Santa Chiara n.9 nel Comune di Pescia. L'unità immobiliare si sviluppa ai piani primo e secondo di un più ampio fabbricato condominiale, e vi si accede da corridoio e vano scala comuni. L'immobile è composto da due camere al piano primo; cucina, camera e bagno a piano secondo. Fa parte dell'unità immobiliare un ripostiglio posto al piano terra dell'edificio. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 36, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 64.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescia (PT) - VIA SANTA CHIARA 9	76,00 mq	850,00 €/mq	€ 64.600,00	100,00%	€ 64.600,00
Valore di stima:					€ 64.600,00

Valore di stima: € 64.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri regolarizzazione catastale	1500,00	€
Riduzione per vendita in asta	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	35,00	%
Arrotondamento	30,00	€

Valore finale di stima: € 34.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, assieme alla ricerca dell'attuale valore di mercato (espresso sia per metro quadro che

complessivo), tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il sottoscritto ha effettuato ricerche di atti pubblici di vendita per immobili simili a quello in oggetto in zone limitrofe ad esso e ha trovato atti di compravendita riguardanti tre appartamenti limitrofi, il cui valore di compravendita è pari rispettivamente a circa 851€/mq (All.8.2), 944€/mq (All.8.3) e 746€/mq (All.8.3). Pertanto il valore medio di compravendita desunto dagli atti pubblici di vendita è arrotondato a circa 850€/mq. Inoltre il sottoscritto ha analizzato i valori indicati dal borsino immobiliare (All.8.1), che per immobili simili a quelli in oggetto, indica un valore di 861€/mq, considerando la qualità della tipologia di fabbricato in seconda fascia e la quotazione pari al valore minimo per la tipologia di immobile.

Ai fini della determinazione del valore di stima il sottoscritto ritiene corretto adottare quale valore di comparazione quello minore tra quello derivante dagli atti pubblici e quello del borsino, e quindi 850€/mq.

Visto lo stato di particolare degrado in cui versa il bene in oggetto, la mancanza di una recente ristrutturazione dell'immobile (realizzata invece negli immobili degli atti pubblici analizzati) e la necessità di attraversare il vano scala condominiale per passare da un vano all'altro dell'abitazione, il sottoscritto ritiene pertinente applicare una riduzione al valore di stima del 35%. Inoltre date le difficoltà che un aggiudicatario di un'asta può incontrare durante la procedura di acquisto rispetto ad una libera vendita tra privati, il sottoscritto ritiene di applicare al valore di stimato di cui sopra un ulteriore abbattimento del 10%.

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 13/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Feligioni Lorenzo

Firmato Da: FELIGIONI LORENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 346814

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Planimetria
3. Documentazione Agenzia delle Entrate – Servizi catastali
 - 3.1. Visura catastale
 - 3.2. Planimetria catastale
 - 3.3. Estratto di mappa
 - 3.4. Visura altro appartamento
4. Documentazione edilizia
 - 4.1. Esito risposta P.E.
5. Documentazione Agenzia delle Entrate-Pubblicità immobiliare
 - 5.1. Atto di provenienza alla parte eseguita
 - 5.2. Ispezione parte eseguita
 - 5.3. 1962 T RP 817 Titolo _divisione
 - 5.4. 1962 T RP 844 Titolo _successione
 - 5.5. 2006 I RP 711 Nota
 - 5.6. 2023 T Titolo RP 507
 - 5.7. Ricerca atti
 - 5.8. 2024 T RP 4178 Nota _pignoramento
6. Copia ricevute degli avvisi per inizio operazioni peritali
7. Verbali sopralluoghi
8. Riferimenti per comparazione compravendita
 - 8.1. Riferimenti Borsino
 - 8.2. Atto di compravendita - 2024 Titolo RP 2849
 - 8.3. Atto di compravendita - 2024 Titolo RP 3590

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - VIA SANTA CHIARA 9

Diritti di piena proprietà su appartamento per civile abitazione, posto in via di Santa Chiara n.9 nel Comune di Pescia. L'unità immobiliare si sviluppa ai piani primo e secondo di un più ampio fabbricato condominiale, e vi si accede da corridoio e vano scala comuni. L'immobile è composto da due camere al piano primo; cucina, camera e bagno a piano secondo. Fa parte dell'unità immobiliare un ripostiglio posto al piano terra dell'edificio. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 36, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona classificata dal PO del Comune di Pescia in Zone A (Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico).

Prezzo base d'asta: € 34.000,00

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

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 200/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - VIA SANTA CHIARA 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 36, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	76,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (11/12/2024) l'immobile risulta disabitato. L'immobile si trova in mediocre stato di conservazione, con presenza diffusa di umidità e muffe sulle pareti. Gli infissi mostrano numerosi segni di degrado. Gli impianti elettrico e idrosanitario non sono stati valutati poiché le utenze sono disattivate, ma essi appaiono vetusti e non a norma di legge.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su appartamento per civile abitazione, posto in via di Santa Chiara n.9 nel Comune di Pescia. L'unità immobiliare si sviluppa ai piani primo e secondo di un più ampio fabbricato condominiale, e vi si accede da corridoio e vano scala comuni. L'immobile è composto da due camere al piano primo; cucina, camera e bagno a piano secondo. Fa parte dell'unità immobiliare un ripostiglio posto al piano terra dell'edificio. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 18/05/2006
Reg. gen. 2836 - Reg. part. 711
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio De Stefano Francesco
Data: 08/05/2006
N° repertorio: 26820
N° raccolta: 8233

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pescia il 29/10/2024
Reg. gen. 6275 - Reg. part. 4178
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura