

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tonini Gianni, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2024 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 47.000,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23



In data 10/04/2024, il sottoscritto Geom. Tonini Gianni, con studio in Via Scopetana, 55 - 51039 - Quarrata (PT), email giannitonini@libero.it, PEC gianni.tonini@geopec.it, Tel. 0573 790 109, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Del Poggiolo nc. 52 lettera B, piano 1

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato posto in Comune di San Marcello Piteglio, ed esattamente l'appartamento per civile abitazione avente accesso dal numero civico 52/b tramite passerella aerea sul lato nord-ovest, situato al piano primo, composto da ingresso/soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno wc e la citata passerella.

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.

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Gianni Tonini con lettera raccomandata del 18/04/2024 spedita in pari data, comunicava all'esecutato Signori **** Omissis ****, all'Avvocato **** Omissis **** creditore procedente della **** Omissis **** con e-mail del 18/04/2024, e all'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pistoia con e-mail del 18/04/2024 con la quale si comunicava la data del sopralluogo, che veniva fissato per il giorno 16 maggio 2024 alle ore 9.30 e seguenti sul posto.

Per il giorno e l'orari fissato il sopralluogo NON fu effettuato, in quanto non vi era nessuno presente in casa. Verso le ore 11,00 del giorno 16 maggio venivo contattato telefonicamente dall'esecutato giustificandosi che non si era presnetato all'appuntamento in quanto non aveva trovato nessuno che gli aversse sostituito il turno di lavoro.

Di conseguenza, sentito l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, veniva fissata una nuova data per il sopralluogo, per il giorno venerdì 07 giugno alle ore 10.00 e seguenti sempre sul posto. Il sopralluogo veniva regolarmente eseguito alla presenza dell'esecutato **** Omissis ****, e alla presenza ddell'ISVG nella persona del signor Di Paolo Marco. In sede di sopralluogo il sottoscritto C.T.U., ha effettuato il rilievo del cespite pignorato, ha redatto la documentazione fotografica sia dell'interno che degli esterni, così per redigere l'elaborato peritale e rispondere puntualmente al quesito postomi dall'Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari.

Il sottoscritto C.T.U., come di rito ha fatto accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di San Marcello Piteglio per verificare la storia edilizia dell'edificio che ha originato la procedura esecutiva in oggetto, ha effettuato le visure catastali e ispezioni ipotecarie collegandosi al sito dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pistoia - Territorio, e al sito dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pistoia - Pubblicità Immobiliare e



Territoriale. Ho fatto accesso agli atti anche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pistoia al solo scopo di verificare se per l'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare risultassero in essere contratti di locazio e/o di comodato. Infine mi sono collegato al sito Stimatrix-City per effettuare un'indagine di mercato sugli immobili residenziali oggetto di compravendita della zona negli ultimi 24 mesi, ho contattato telefonicamente alcune agenzie immobiliari della zona, per assumere informazioni utili al solo scopo di poter procedere a determinare il più probabile valore di mercato del cespite pignorato.

ASTE GIUDIZIARIE[®] LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Del Poggiolo nc. 52 lettera B, piano

1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto CTU ha accertato che la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastale e dei registri immobiliari depositata in PTC e redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone 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.

Circa la titolarità del bene si precisa che quanto forma oggetto della procedura esecutiva immobiliare in oggetto è pervenuto al signor **** Omissis **** come dichiara in atto di acquisto, coniugato in regime di separazione legale dei beni, per la quota del diritto di piena proprietà 1/1 con atto di compravendita ai rogiti per Notaio Dott. Tommaso Murantonio di Sesto Fiorentino (FI), del 15/01/2004, repertorio n. 2.878 raccolta n. 257, Registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze in data 20/01/2004 al n. 209 SERIE 1T, e Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia in data 22/01/2004 al n. 426 del registro particolare e al n. 665 del registro generale.



CONFINI

L'insieme confina con : Via Del Poggiolo, Via Gino Mari **** Omissis ****, **** Omissis ****, salvo se altri e più recenti e aggiornati confini

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,78 mq	78,52 mq	1	78,52 mq	3,10 m	1
Terrazza	10,25 mq	10,25 mq	0,25	2,56 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				81,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dati del pignoramento : Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pistoia il 18/03/2024 al n. 1.765 del Registro Particolare e al n. 2.611 del Registro Generale, a favore della Società **** Omissis ****, contro **** Omissis **** per la quota di 1/1 per il diritto della PIENA PROPRIETA'##

suL seguente immobile :

UNITA' NEGOZIALE N. 1

immobile 1:

- Fabbricato in Comune di San Marcello Piteglio (PT) sezione A, distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 55 particella 307 sub. 3 categoria catastale A/4 - abitazioni di tipo popolare - consistenza 5 vani;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/03/1978 al 16/05/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 307, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 159,07 Piano T
Dal 16/05/1979 al 09/03/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 307, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 159,07 Piano T

Dal 30/06/1987 al 22/03/1978	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 307 Categoria A4 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 0,38 Piano T-1
Dal 09/03/1993 al 22/12/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 307, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 64,67 Piano T
Dal 22/12/1997 al 18/09/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 307, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 159,07
Dal 18/09/1998 al 24/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 307, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 159,07 Piano T
Dal 24/08/1999 al 15/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 307, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 159,07
Dal 15/01/2004 al 02/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 307, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 159,07 Piano T
Dal 02/09/2011 al 20/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 307, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 91 mq Rendita € 198,84 Piano T

CRONISTORIA CATASTALE:

L'intestazione, attualmente censita in visura catastale corrisponde alle risultanze dei registri immobiliari. E' altresì opportuno precisare che la raffigurazione della "corte esclusiva" attualmente rappresentata nella planimetria catastale in visura NON CORRISPONDE allo stato attuale dei luoghi in quanto su detta corte di fatto vi è sopra la strada di accesso che conduce ad altre unità immobiliari appartenenti a proprietari ed estranei alla procedura esecutiva in oggetto.

Ai fini della cronistoria catastale si precisa quanto segue :

L'unità immobiliare oggetto delle procedura esecutiva e censita sul foglio 55 particella 307 sub. 3 (ex sub. 2) è derivata dalla denuncia di variazione catastale del 09/03/1993 pratica n. 142403 in atti dal 26/09/2011 per variazione della corte (n. 658/C.1/1993) e successiva denuncia di variazione catastale del 02/09/2011 pratica n. PT0110640 in atti da pari data per ristrutturazione (n. 28359.1/2011); variazione nel classamento del 03/09/2012 pratica n. PT0098531 in atti da pari data per variazione di classamento (n. 21295.1/2012) e

variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

A sua volta il mappale 307 sub. 2 (ex mappale 307) è derivato dalla denuncia di variazione catastale del 22/03/1978 pratica n. 142371 in atti dal 26/09/2001 per frazionamento (n. 75.1/1978)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	55	307	3		A4	4	5 vani	91 mq	198,84 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale, attualmente in visura all'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Pistoia, censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio sezione A e identificata sul foglio di mappa 55, dal mappale 307 sub. 3 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Pistoia in data 16/04/2024 con il prot. n. T443682 (abitazione) NON risulta conforme allo stato attuale dei luoghi, in quanto la corte esclusiva rappresentata in planimetria catastale che risulta ricompresa tra Via del Poggio e i mappali 194, 678 e 576 di fatto vi è sopra la strada di accesso ad altre unità immobiliari appartenenti a proprietari ed estranei alla procedura esecutiva in oggetto.

PRECISAZIONI

Il cespite pignorato viene posto in vendita a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e così come è stato goduto e acquistato dalla parte esecutata signor **** Omissis **** con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non e/o legalmente costituite ed in particolare con i diritti sulle parti, impianti e servizi da ritenersi comuni per legge, consuetudine e a norma dell'art. 1117 c.c..

Ai fini del regime fiscale della vendita l'atto è soggetto alle imposte di registro, di trascrizione e catastali in

misura vigente al momento della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento anche in virtù delle agevolazioni fiscali che potrà richiedere l'aggiudicatario.

PATTI

Quanto allo stato di possesso il cespite pignorato alla data del sopralluogo effettuato il giorno 07/06/2024 risultava occupato/abitato dall'esecutato signor **** Omissis **** come risulta dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di San Marcello Piteglio, allegato all'elaborato di stima.

L'appartamentmo risulta completamente ammobiliato e arredato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento pignorato si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Per quanto mi è stato possibile accertare non si rilevano parti a comune, ad eccezione delle fondazione, il suolo su cui sorge l'edificio, la copertura le murature portanti oltre alle parti a comune per legge, consuetudine, destinazione e quelle riconosciute dal codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene è stato periziato e verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù attiva e passiva, ed in particolare così come è stato acquistato dall'attuale proprietario esecutato sig. **** Omissis **** con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Tommaso Maurantonio di Sesto Fiorentino del 15/01/2004 repertorio n. 42878 raccolta n. 257, più volte citato in perizia.

Questa CTU rileva infine per quanto occorre e possa, che la "corte esclusiva" rappresentata nella planimetria catastale allegata alla perizia e redatta in scala 1:200 di fatto costituisce la strada di accesso alle altre unità immobiliari appartenenti ad altre proprietà estranee alla procedura esecutiva in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto mi sia stato possibile accertare in sede di sopralluogo, relativamente alle caratteristiche costruttive prevalenti relazione quanto segue :

FONDAZIONI : Dato non rileabile

ESPOSIZIONE: Nord/Ovest

ALTEZZA UTILE INTERNA : ML 3,10

STRUTT. VERTICALI : Presumibilmente in muratura portante in laterizio

SOLAI : Il solaio del piano primo è in latero cemento in buono stato di manutenzione e conservazione

COPERTURA : A falde inclinate in mediocre stato di manutenzione e conservazione

MANTO DI COPERTURA : In tegole di laterizio presumibilmente non coibentato

PARETI ESTERNE E INTERNE : Le pareti esterne portanti presumibilmente in muratura ordinaria in laterizio con finitura a intonaco, le pareti interne portanti presumibilmente in muratura ordinaria portante in laterizio, mentre le pareti interne non portanti in laterizio forato

PAVIMENTAZIONE INTERNA : Piastrelle in gres porcellanato nella zona giorno e bagno, parquet nelle camere da letto

INFISSI ESTERNI E INTERNI : Le porte interne sono in legno impiallacciato munite di ferramenta di tipo semplice ed economica, le finestre sono in legno verniciato munite di vetro camera a doppio spessore, con ferramenta di tipo semplice ed economica, persiane in legno verniciato, munite di ferramenta di tipo semplice ed economica, il portoncino d'ingresso in legno massello con pannellature sempre in legno verniciato, munito di ferramenta di tipo semplice ed economica. In definitiva tutti gli infissi sia essi interni che esterni, necessitano di interventi di manutenzione straordinaria per riportarli alle normali condizioni di decoro.

IMPIANTI ELETTRICO-IDRICO-TERMICO : Tutti gli impianti sono sotto traccia, l'impianto termico è di tipo tradizionale, con tubazioni in rame e elementi scaldanti radiatori in alluminio verniciato di colore bianco a circolazione forzata di acqua calda, alimentata con caldaia a gas metano; l'impianto elettrico di tipo tradizionale a 220 volt; l'impianto idrico di tipo tradizionale con acqua calda e fredda ai sanitari e alla cucina, l'acqua calda è fornita dalla caldaia a gas metano. Tutti gli impianti anche se funzionanti, non sono dotati dei rispettivi certificati di conformità o dichiarazioni di rispondenza o di conformità, ragion per cui non sono da escludere eventuali interventi di manutenzione straordinaria, per renderli conformi alla mutate norme in materia impiantistica.

RESEDE : NON PRESENTE

In generale lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamentno che ha originato la procedura esecutiva immobiliare in oggetto è MEDIOCRE.

Per una migliore comprensione si rimanda all'allegato fotografico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come meglio risulta dal certificato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pistoia, in data 26/04/2024 a seguito della mia richiesta inoltrata con pec del 19/04/2024 sulla base della visura dei dati presenti in anagrafe tributaria a carico di **** Omissis **** in qualità di esecutato nella procedura esecutiva in oggetto, NON risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione, comodato, leasing o altro dal quale si ricavi l'eventuale occupazione ad oggi di terzi relativamente ai beni immobili sopra descritti.

Quanto allo stato di possesso il cespite pignorato alla data del sopralluogo effettuato il giorno 07/06/2024 risultava occupato/abitato da :

**** Omissis ****

L'appartamentno risulta completamente ammobiliato e arredato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 16/05/1979 al 22/12/1997	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Notaio Ciro Lenzi	16/05/1979	7795	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Registri Immobiliari di Pistoia	13/06/1979	2.994	1.987
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pescia	04/06/1979	1842	221		
Dal 22/12/1997 al 18/09/1998	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/12/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Registri Immobiliari di Pistoia	06/02/1999	975	743
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pistoia	12/06/1998	87	1156		
Dal 18/09/1998 al 24/08/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Notaio Marrese Antonio	18/09/1998	51302	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Registri Immobiliari di Pistoia	01/10/1998	6434	4287
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pistoia	07/10/1999	2293/C			
Dal 24/08/1999 al 15/01/2004	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		24/08/1999		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di Registri Immobiliari di Pistoia	20/09/2000	7334	4748
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pistoia	13/01/2000	32	1180
Dal 15/01/2004 al 19/08/2024	**** Omissis ****	Compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Dott. Notaio Mauroantonio Tommaso	15/01/2004	2878	257
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Pistoia	22/01/2004	665	426
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Firenze	20/01/2004	209 serie 1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Ai fini della continuità delle trascrizioni della provenienza si precisa quanto segue :

A **** Omissis **** il bene è pervenuto per acquisto fatto da **** Omissis **** per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, con atto di compravendita rogato Notaio Tommaso Maurantonio di Sesto Fiorentino (FI) del 15/01/2004 rep. n. 2878, raccolta 257, registrato a Firenze il 20/01/2004 al n. 209 serie 1T e trascritto a Pistoia il 22/01/2004 al n. 426 del registro particolare, e al n. 665 del registro generale;

A **** Omissis **** il bene è pervenuto come segue :

- per successione legittima al padre signor **** Omissis **** per il diritto di proprietà, per la quota di 1/6,

apertasi in data 22/12/1997 e, registrata all'Ufficio del registro di Pistoia il 12/06/1998 al n. 87 volume n. 1156 e trascritto a Pistoia il 06/02/1999 al n. 743 del registrato particolare, e al n. 975 del registro generale;
- per atto di compravendita dal fratello signor **** Omissis **** per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 con atto ai rogiti del Notaio Dott. Antonio Marrese del 18/09/1998 rep. n. 51302 registrato a Pistoia il 07/10/1998 al n. 2293/c e trascritto a Pistoia il 01/10/1998 al n. 4287 del registro particolare e al n. 6354 del registro generale;

- quanto alla restante quota di 4/6 per successione testamentaria in morte della madre signora **** Omissis **** deceduta il 24/08/1999, giusta denuncia di succesione registrata all'Ufficio del registro di Pistoia in data 23/02/2000 al n. 32 vol. n. 1180 e trascritta a Pistoia in data 20/09/2000 al n. 4748 del registro particolare e al n. 7331 del registro generale, di testamento olografo pubblicato dal Notaio Marrese in data 19/11/1999 registrato a Pistoia in data 02/12/1999 al numero 1635 e successivo di rinuncia ad azione di riduzione ai rogiti per notaio Antonio Marrese di Pistoia del 17/11/1999 repertorio n. 64.682 trascritto a Pistoia in data 02/12/1999 al n. 6354 del registro particolare e al n. 9.977 del registro generale a favore di Mei Roberta deceduta il 24/08/1999 contro il figlio Coppi Claudio.

A **** Omissis **** il bene è pervenuto per acquisto fatto da **** Omissis **** per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, con atto di compravendita rogato Notaio Ciro Lenzi di Montecatini Terme (PT) del 16/05/1979 rep. n. 7795, registrato a Pescia il 04/06/1979 al n. 1842 volume n. 221 e trascritto a Pistoia il 13/06/1979 al n. 1987 del registrato particolare, e al n.2994 del registro generale;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Territoriale di Pistoia aggiornate al 19/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISTOIA il 22/01/2004

Reg. gen. 666 - Reg. part. 122

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Percentuale interessi: 3,50 %

Rogante: Notaio Dott. Mauerantonio Tommaso

Data: 15/01/2014

N° repertorio: 2879

N° raccolta: 258

Note: Formalità iscritta al catasto fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio sul foglio di mappa 55 particella 307 sub. 3.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISTOIA il 16/07/2004

Reg. gen. 7257 - Reg. part. 1674

Quota: 1/1

Importo: € 52.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 26.000,00

Rogante: Notaio Dott. Maurantonio Tommaso

Data: 08/07/2004

N° repertorio: 7027

N° raccolta: 659

Note: Formalità iscritta al catasto fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio sul foglio di mappa 55 particella 307 sub. 3.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISTOIA il 22/11/2011

Reg. gen. 8794 - Reg. part. 1813

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 35.000,00

Rogante: Notaio Dott. FABRIZIO NENCIONI

Data: 28/10/2011

N° repertorio: 3674

N° raccolta: 2770

Note: Formalità iscritta al catasto fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio sul foglio di mappa 55 particella 307 sub. 3.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 18/04/2014

Reg. gen. 2483 - Reg. part. 389

Quota: 1/1

Importo: € 58.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 43.775,02

Spese: € 6.000,00

Interessi: € 8.224,98

Percentuale interessi: 5,89 %

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 23/12/2013

N° repertorio: 4911

N° raccolta: 13

Note: Formalità iscritta al catasto fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio sul foglio di mappa 55 particella 307 sub. 3.

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PISTOIA il 05/12/2023

Reg. gen. 11512 - Reg. part. 1539

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

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



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Percentuale interessi: 3,50 %

Rogante: Notaio Dott. Maurantonio Tommaso

Data: 15/01/2004

N° repertorio: 2879

N° raccolta: 258

Note: Formalità iscritta al catasto fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio sul foglio di mappa 55 particella 307 sub. 3. IPOTECA IN RINNOVAZIONE DELLA FORMALITA' ISCRITTA IN DATA 22/01/2004 AL N. 122 DEL REGISTRO PARTICOLARE.

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISTOIA il 08/07/2024

Reg. gen. 6560 - Reg. part. 878

Quota: 1/1

Importo: € 52.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 26.000,00

Rogante: Notaio Dott. Maurantonio Tommaso

Data: 08/07/2024

N° repertorio: 7027

N° raccolta: 659

Note: Formalità iscritta al catasto fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio sul foglio di mappa 55 particella 307 sub. 3. IPOTECA IN RINNOVAZIONE DELLA FORMALITA' ISCRITTA A PISTOIA IL 16/07/2004 AL N. 1674 DEL REGISTRO PARTICOLARE.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 02/10/2023

Reg. gen. 9161 - Reg. part. 6214

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità iscritta al catasto fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio sul foglio di mappa 55 particella 307 sub. 3. INEFFICACE

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 18/03/2024

Reg. gen. 2611 - Reg. part. 1765

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità trascritta al catasto fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio sul foglio di mappa 55 particella 307 sub. 3.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel depositare le rispettive note di cancellazione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: di € 294,00 per la cancellazione dei pignoramenti e decreti ingiuntivi ed € 35,00 per la cancellazione delle ipoteche volontarie, € 94,00 + 0,5% da calcolarsi sul valore dell'ipoteca.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto, ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 25 del 29/08/2014, del ricade all'interno della perimetrazione delle zone A, sottozona A2, con morfologia del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di isolati o singoli edifici di preminenza storica ed architettonica corrispondenti ai primi insediamenti e successivi ampliamenti anche lungo la viabilità storica legati alla storia ed alla cultura locale, art. 76 delle NTA allegata al vigente RU. Per quanto riguardano gli interventi ammessi sugli edifici, si rimanda alla lettura delle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione allegata al vigente Regolamento Urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della perizia di stima, è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

L'unità immobiliare oggetto di perizia, è stata oggetto dei lavori di manutenzione straordinaria consistenti in piccole modifiche interne, modifiche alle aperture interne, installazione di porta scorrevole, il tutto eseguito nei tramezzi interni, posa in opera di nuovi pavimenti, e rivestimenti nel bagno e cucina e rifacimento dell'impianto elettrico.

Per l'esecuzione di opere interne di cui sopra descritto è stata presentata al Comune di San Marcello Pistoiese, D.I.A., Denuncia di Inizio Attività ai sensi della Legge Regionale 52/99 in data 31/01/2004 acquisita al protocollo n. 1384 rubricata col n. 13/2004 di Pratica Edilizia.

Non risulta essere stata presentata la comunicazione di fine dei lavori e la certificazione di conformità delle opere al progetto presentato, di cui alla D.I.A. PE n. 13/2004. Sul punto, ho parlato con l'Ufficio Tecnico ne mi ha riferito che la comunicazione di fine lavori con allegato il certificato di regolare esecuzione delle opere può essere presentato anche oltre il termine di validità del titolo edilizio dei tre (3) anni senza sanzioni o costi aggiuntivi.

Non è stata presentata la domanda per ottenere il permesso di abitabilità e/o agibilità, e agli atti non risulta essere mai stata depositata alcuna asseverazione relativa all'abitabilità e/o agibilità.

- 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.

Il sottoscritto C.T.U., a seguito del rilievo eseguito in sede di sopralluogo, nonché dalla ricostruzione grafica dello stesso, e dal confronto fra lo stato asseverato di progetto depositato e allegato alla D.I.A. PE n. 13/2004 rileva una semplicissima difformità che consiste in un tramezzo non realizzato che dava luogo ad un disimpegno in prossimità della porta d'ingresso. Ad ogni buon conto per un maggior chiarimento si rimanda agli elaborati grafici allegati all'elaborato peritale di stima nelle tre versioni canoniche : stato asseverato (progetto allegato alla DIA citata sopra), stato di rilievo e stato sovrapposto.

Sentito l'Ufficio Tecnico, tale difformità può essere sanata con la comunicazione di fine lavori (anche oltre il termine di validità del titolo edilizio originario, DIA del 2004) purchè i lavori si siano conclusi entro i tre anni di validità del titolo edilizio, e contestualmente alla comunicazione di lavori verrà presentato l'elaborato grafico consistente nello stato di fatto dell'opera relizzata. Non vi sono costi aggiuntivi o sanzioni amministrative.

L'unità immobiliare NON è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), ma per tipologia di edificio analogo per caratteristiche costruttive, tipologia dei materiali ed epoca della costruzione di edifici simili di cui è nota l'APE e secondo le linee guida della Regione Toscana si può classificare l'unità immobiliare in classe energetica "G".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto di perizia NON ci sono oneri e vincoli di natura condominiale ad eccezione di quanto possa ritenersi a comune come per legge, per destinazione, per usi e consuetudini, oppure da ritenersi a comune ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Del Poggiolo nc. 52 lettera B, piano 1

Porzione di fabbricato posto in Comune di San Marcello Piteglio, ed esattamente l'appartamento per civile abitazione avente accesso dal numero civico 52/b tramite passerella aerea sul lato nord-ovest, situato al piano primo, composto da ingresso/soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno wc e la citata passerella.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 307, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 48.648,00

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 del raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica, della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza dell'esame di alcuni documenti ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadrato che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire alla porzione di immobile oggetto della stima.

Per determinare il prezzo finale a metro quadrato dell'immobile, il sottoscritto CTU ha preso in considerazione la media fra i prezzi desunti e dichiarati nelle compravendite di immobili reperite sul sito STIMATRIX City.

Determinazione del valore economico del bene da periziare.

Il sottoscritto, ha determinato il più probabile valore di mercato tenendo conto di alcuni fattori determinanti che sono :

la natura del diritto pignorato - piena proprietà -

lo stato di manutenzione e conservazione del cespite pignorato - mediocre-

l'ubicazione dell'edificio - la zona fa parte del comprensorio della montagna pistoiese, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è ubicato all'interno dell'agglomerato urbano della parte storicizzata del comune di San Marcello Pistoiese, la zona è prevalentemente residenziale, dove vi sono concentrati i maggiori servizi che il cittadino usufruisce quotidianamente -

i servizi che la zona in cui è ubicato l'edificio offre - ottimali-

Inerente alla tipologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo si articola in tre momenti successivi, che consistono : individuazione dell'aspetto economico, nella elaborazione del procedimento di stima e infine nella determinazione del valore. Non dobbiamo dimenticare che siamo di fronte alla stima di un bene che viene venduto per asta pubblica, quindi con i meccanismi d'asta, ad esempio l'offerta minima è valida purchè non sia inferiore al 75% del prezzo a base d'asta, già questo porta ad un deprezzamento pari al 25% del bene sul valore di stima, e quindi in teoria dovrebbe rendere come si dice più appetibile il bene sul mercato.

In teoria i criteri adottati per la valutazione di un bene sono sostanzialmente di due tipi, il primo c.d. fonte "indiretta", che fornisce una indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono da valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati

in materia; la seconda da fondi c.d. "dirette" da rilevazioni di specifici dati di compravendite di immobili simili oppure da informazioni assunte presso operatori immobiliari (agenzie) dislocate sul territorio in esame.

Il primo dato informazioni desunte da fonti "indirette" come ho già relazionato nei paragrafi precedenti si basa sulla ricerca attraverso il sistema informatico Stimatrix-City di beni comparabili compravenduti. Il sottoscritto CTU ha esteso la ricerca dei beni comparabili istema informatico Stimatrix-City, negli ultimi 24 mesi e ho accertato tre atti di compravendita di edifici posti nelle immediate vicinanze del bene da periziare, eventi caratteristiche simili sia per tipologia costruttiva, linee architettoniche, superficie utile lorda a quella dell'edificio oggetto di perizia o addirittura nettamente superiori. Qui di seguito ho riportato i dati più essenziali delle tre compravendite avvenute nelle immediate vicinanze dell'edificio da periziare:

1 - Atto di compravendita 12/05/2022 Notaio Fabrizio Nencioni rep. n. 16.047 _ Ubicazione Via De' Gerbi nc. 211/D appartamento di civile abitazione al piano primo valore di compravendita dichiarato € 57.000,00 _ superficie catastale totale mq 95,50 _ €/mq 600,00 arrotondato.

2 - Atto di compravendita 14/07/2022 Notaio Fabrizio Nencioni _ Ubicazione Piazza Giacomo Matteotti nc. 17 _ Appartamento di civile abitazione posto al piano primo mq 86,00 e altra unità immobiliare per civile abitazione posta al piano primo mq 92, valore di compravendita dichiarato € 95.000,00 _ superficie catastale totale mq 178,00 _ €/mq 533,00.

3 - Atto di compravendita 24/06/2022 Notaio Vittorio Gaddi _ Ubicazione Via Del Poggiolonc. 47 appartamento al piano terra oltre a locali accessori valore di compravendita dichiarato € 50.000,00 _ superficie catastale totale mq 80,00 _ €/mq 625,00.

A parere di questa CTU, il valore unitario al metro quadrato di superficie convenzionale, per l'unità immobiliare da periziare, può essere determinato in € 600,00.

Come ho relazionato nel capitolo relativo alla regolarità edilizia, circa alcune criticità in ordine alla conformità edilizia dell' u. i. che comunque sono sanabili senza sanzioni amministrative di natura edilizia, il sottoscritto C.T.U., ha determinato invece in euro 1.281,00 onnicomprensivo il costo di un professionista per procedere al rilievo dell'unità immobiliare e redigere la comunicazione di fine dei lavori con la certificazione dell'opera allegata, in ordine alla citata DIA PE n. 13/2004.

Per la determinazione del valore del cespite pignorato il sottoscritto CTU ha proceduto attraverso queste fasi :

Calcolo della superficie dell'immobile da periziare, specificando quella commerciale/convenzionale applicando i coefficienti correttivi in base alla funzione d'uso del vano o altro;

Determinazione del valore al metro quadrato applicando le correzioni e gli adeguamenti scaturiti dalla fonti informative prese a confronto;

Determinazione del valore complessivo, calcolato matematicamente applicando alla superficie commerciale/convenzionale il valore a metro quadrato unitario.

Sulla base della superficie convenzionale precedentemente determinata e calcolata, applicata al valore unitario a metro quadrato precedentemente determinato e calcolato in euro 600,00 al mq, si stima il più probabile valore di stima del compendio immobiliare pignorato in € 48.648,00, che andando a sottrarre il costo stimato per la regolarizzazione del manufatto da un punto di vista edilizio determinati in € 1.281,00, si ottiene il più probabile valore di stima del compendio immobiliare pignorato che si determina in € 47.348,00, arrotondato a € 47.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Marcello Piteglio (PT) - Via Del Poggiolo nc. 52 lettera B, piano 1	81,08 mq	600,00 €/mq	€ 48.648,00	100,00%	€ 48.648,00
				Valore di stima:	€ 48.648,00

Valore di stima: € 48.648,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	1648,00	€

Valore finale di stima: € 47.000,00

Il deprezzamento è dato dal costo di un Professionista per la redazione della comunicazione di fine dei lavori, per la redazione dello stato finale dell'opera e per qarrottondamenti.

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.

Quarrata, li 23/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tonini Gianni

- ✓ N° 1 Altri allegati - PROVA DELLA COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI ALLE PARTI
- ✓ N° 2 Altri allegati - PROVA DELL'INVIO DELLA PERIZIA ALLE PARTI
- ✓ N° 3 Altri allegati - CERTIFICATO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO
- ✓ N° 4 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 5 Altri allegati - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 6 Altri allegati - VISURA STORICA PER IMMOBILE
- ✓ N° 7 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 8 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ N° 9 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 10 Altri allegati - PRATICA EDILIZIA DIA PE 13/2004
- ✓ N° 11 Altri allegati - ELABORATI GRAFICI STATO ASSEVERATO ALLA DIA PE 13/2004-RILIEVO-SOVRAPPOSTO
- ✓ N° 12 Altri allegati - REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE
- ✓ N° 13 Altri allegati - ACCESSOA GLI ATTI AGENZIA DELLE ENTRATE
- ✓ N° 14 Altri allegati - BENI COMPARABILI



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Del Poggiolo nc. 52 lettera B, piano 1
Porzione di fabbricato posto in Comune di San Marcello Piteglio, ed esattamente l'appartamento per civile abitazione avente accesso dal numero civico 52/b tramite passerella aerea sul lato nord-ovest, situato al piano primo, composto da ingresso/soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno wc e la citata passerella.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 307, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto, ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 25 del 29/08/2014, del ricade all'interno della perimetrazione delle zone A, sottozona A2, con morfologia del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di isolati o singoli edifici di preminenza storica ed architettonica corrispondenti ai primi insediamenti e successivi ampliamenti anche lungo la viabilità storica legati alla storia ed alla cultura locale, art. 76 delle NTA allegate al vigente RU. Per quanto riguardano gli interventi ammessi sugli edifici, si rimanda alla lettura delle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente Regolamento Urbanistico.

Prezzo base d'asta: € 47.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - Via Del Poggiolo nc. 52 lettera B, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 307, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	81,08 mq
Stato conservativo:	L'appartamento pignorato si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato posto in Comune di San Marcello Piteglio, ed esattamente l'appartamento per civile abitazione avente accesso dal numero civico 52/b tramite passerella aerea sul lato nord-ovest, situato al piano primo, composto da ingresso/soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno wc e la citata passerella.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISTOIA il 22/01/2004
Reg. gen. 666 - Reg. part. 122
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: Notaio Dott. Mauerantonio Tommaso
Data: 15/01/2014
N° repertorio: 2879
N° raccolta: 258
Note: Formalità iscritta al catasto fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio sul foglio di mappa 55 particella 307 sub. 3.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISTOIA il 16/07/2004
Reg. gen. 7257 - Reg. part. 1674
Quota: 1/1
Importo: € 52.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 26.000,00
Rogante: Notaio Dott. Mauerantonio Tommaso
Data: 08/07/2004
N° repertorio: 7027
N° raccolta: 659
Note: Formalità iscritta al catasto fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio sul foglio di mappa 55 particella 307 sub. 3.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISTOIA il 22/11/2011
Reg. gen. 8794 - Reg. part. 1813
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Notaio Dott. FABRIZIO NENCIONI
Data: 28/10/2011
N° repertorio: 3674
N° raccolta: 2770
Note: Formalità iscritta al catasto fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio sul foglio di mappa 55 particella 307 sub. 3.



• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 18/04/2014

Reg. gen. 2483 - Reg. part. 389

Quota: 1/1

Importo: € 58.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 43.775,02

Spese: € 6.000,00

Interessi: € 8.224,98

Percentuale interessi: 5,89 %

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 23/12/2013

N° repertorio: 4911

N° raccolta: 13

Note: Formalità iscritta al catasto fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio sul foglio di mappa 55 particella 307 sub. 3.

• **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISTOIA il 08/07/2024

Reg. gen. 6560 - Reg. part. 878

Quota: 1/1

Importo: € 52.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 26.000,00

Rogante: Notaio Dott. Maurantonio Tommaso

Data: 08/07/2024

N° repertorio: 7027

N° raccolta: 659

Note: Formalità iscritta al catasto fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio sul foglio di mappa 55 particella 307 sub. 3. IPOTECA IN RINNOVAZIONE DELLA FORMALITA' ISCRITTA A PISTOIA IL 16/07/2004 AL N. 1674 DEL REGISTRO PARTICOLARE.

Trascrizioni

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 02/10/2023

Reg. gen. 9161 - Reg. part. 6214

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità iscritta al catasto fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio sul foglio di mappa 55 particella 307 sub. 3. INEFFICACE

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 18/03/2024

Reg. gen. 2611 - Reg. part. 1765

Quota: 1/1



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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità trascritta al catasto fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio sul foglio di mappa 55 particella 307 sub. 3.

