

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Becagli Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 11/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 11/2023 del R.G.E.....	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

All'udienza del 04/04/2023, il sottoscritto Arch. Becagli Nicola, con studio in Via Puccinelli, 4 - 51100 - Pistoia (PT), email nicola.becagli@gtaa.it, PEC nicola.becagli@archiworldpec.it, Tel. 0573 767271, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/04/2023 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 Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO 249

DESCRIZIONE

Il Bene è situato all'interno della frazione di Santomoro ed è collocato al piano terra e seminterrato di un fabbricato terratetto, a due piani fuoriterza, occupato da due unità immobiliari di tipo residenziale.

All'appartamento in oggetto si accede dalla via pubblica attraverso la corte esterna esclusiva. Il resede è distribuito su due livelli; uno posto al livello strada da cui si accede direttamente all'abitazione ed uno sottostrada.

Al piano terra dell'appartamento si trovano l'ingresso-cucina, il soggiorno, una camera, un piccolo servizio igienico e un ripostiglio. Al piano seminterrato, con accesso dal livello sottostrada della corte, si trovano due vani ad uso cantina.

All'interno della corte, in posizione distaccata dal fabbricato principale è presente una piccola rimessa in muratura, distribuita su due livelli di cui uno con accesso dalla corte al livello strada e l'altro dalla porzione di resede situata sottostrada.

Il piccolo borgo di Santomoro offre solo pochi servizi primari tra cui una scuola materna, collegamenti bus pubblici con la città, qualche attività commerciale, un circolo e la chiesa.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' presente nel fascicolo la Dichiarazione Notarile Sostitutiva, redatta dal notaio dott. Rolando Laura di Venezia (VE), aggiornata al 20/03/2023, mentre l'Atto di Provenienza è stato recuperato dal sottoscritto presso il notaio rogante dott. Antonio Marrese.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Via di Santomoro a nord, **** Omissis **** e **** Omissis **** a est, **** Omissis **** e **** Omissis **** a sud.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,20 mq	66,30 mq	1	66,30 mq	2,96 m	T
Cantina	26,60 mq	37,00 mq	0,2	7,40 mq	2,08 m	S1
Locale di deposito	5,50 mq	9,10 mq	0,20	1,82 mq	1,50 m	T
Locale di deposito	5,00 mq	9,10 mq	0,20	1,82 mq	1,90 m	S1
Giardino	53,00 mq	53,00 mq	0,18	9,54 mq	0,00 m	T
Giardino	21,00 mq	21,00 mq	0,10	2,10 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				88,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/08/2000 al 22/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 150, Part. 11, Sub. 1 Categoria A6 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 76,44



		Piano T Graffato part.12, sub.2
Dal 22/04/2005 al 13/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 150, Part. 12, Sub. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 89 mq Rendita € 204,52 Piano S1-T Graffato part.11 sub5, part.10
Dal 13/05/2005 al 10/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 150, Part. 12, Sub. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 89 mq Rendita € 204,52 Piano S1-T Graffato part.11 sub5, part.10

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	150	12	4		A4	4	5,5	89 mq	204,52 €	S1-T	part.11 sub5, part.10

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Esaminati gli atti del pignoramento, risulta verificata la corrispondenza fra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali sui beni pignorati.

PATTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dall'atto di provenienza, notaio Antonio Marrese del 13/05/2005, non risultano patti specifici, rilevanti in prospettiva di un trasferimento della proprietà ad eccezione della servitù come descritta al relativo paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici".

STATO CONSERVATIVO



Lo stato generale di manutenzione appare scadente e, sia internamente che esternamente, risultano necessari interventi di manutenzione.

PARTI COMUNI



Non sono presenti parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di provenienza, notaio Antonio Marrese del 13/05/2005, risulta che veniva compresa nella vendita la corrispondente quota di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni per legge e per destinazione, ed in particolare veniva costituita una servitù passiva, a carico del resede del Bene in oggetto, sulle fosse biologiche a comune con l'appartamento posto al piano primo, presenti all'interno del resede stesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: di tipo continuo in pietra.

Esposizione: l'immobile è libero su tre lati con affacci a Nord, Est e Sud.

Altezza interna utile: ml 2,96.

Str. verticali: in muratura di pietrame.

Solai: in acciaio e laterizio per l'abitazione compresi i vani cantina, in legno e laterizio per la rimessa distaccata.

Copertura: ad una falda.

Manto di copertura: in coppi e tegole.

Pareti esterne ed interne: pareti in muratura intonacate per l'abitazione, in muratura grezza per cantine e rimessa.

Pavimentazione interna: in gres per l'abitazione, in cemento grezzo per cantine e rimessa

Infissi esterni ed interni: esterni in legno e vetro, interni in legno tamburato.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: gli impianti risultano disposti tutti sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è di tipo a radiatori in alluminio con caldaia autonoma a gas posizionata nel vano rimessa esterno; l'impianto elettrico, idrico e fognario sono collegati alle rispettive reti pubbliche.

Terreno esclusivo: adibito a giardino.

Posto auto: possibilità di posto auto esterno nel giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 31/07/2023, dalla ricerca effettuata nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/04/1978 al 15/05/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Marchitelli	05/04/1978	17073	12587
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di Pistoia	07/04/1978	1927	1430
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/05/2000 al 21/10/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/05/2000	11	1184
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di Pistoia	28/11/2000	9307	6072
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/10/2004 al 13/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Marrese	21/10/2004	106978	6959
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR.II. di Pistoia	29/10/2004	10647	6447		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/05/2005 al 10/07/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Marrese	13/05/2005	109202	7420
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Pistoia	18/05/2005	4655	2880
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In merito alle provenienze ventennali, c'è da riportare che, relativamente alla Dichiarazione di successione, Trascrizione del 28/11/2000 n.9307/6072, de cuius **** Omissis ****, la coniuge **** Omissis **** rinunciava all'eredità con dichiarazione resa al Tribunale di Pistoia in data 17/03/2000 rep. n.264, cron. n.619, registrata a Pistoia il 24/03/2000 al n.536 mod.4.

L'atto di provenienza è stato reperito dal sottoscritto presso il notaio rogante, dott. Antonio Marrese, e risulta allegato alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 10/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 18/05/2005
Reg. gen. 4656 - Reg. part. 1121

Quota: 1/1
Importo: € 325.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Spese: € 195.000,00
Percentuale interessi: 4,00 %
Rogante: Antonio Marrese
Data: 13/05/2005
N° repertorio: 109203
N° raccolta: 7421



Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 22/02/2023
Reg. gen. 1842 - Reg. part. 1183
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è stabilito come segue: Imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile (comunque minimo 200 euro), Imposta di bollo di €. 59,00, Tassa ipotecaria dovuta nella misura fissa di €.35,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda il PIT con valenza di Piano Paesaggistico, il Bene è ricompreso all'interno del perimetro delle "Aree tutelate per legge" di cui al D.Lgs 42/2004, art. 142, lett. c) Fiumi, torrenti, corsi d'acqua.

Il vigente Piano Strutturale comunale comprende l'area all'interno dell'"UTOE 2 - Aree della collina pistoiese", classificandola all'interno del "Sistema insediativo", "Sub-sistema espansioni recenti nelle aree collinari e montane".

Il Regolamento Urbanistico comunale inserisce l'immobile ed una piccola parte del resede all'interno dei "Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS4 - Borghi di collina e di montagna", classificando l'edificio fra gli "Edifici storici (esistenti al 1953)" con classificazione tipologica "A case a schiera" con grado di trasformazione "4 - trasformato nei caratteri tipologici costruttivi", regolamentato dagli art. 34 e 38 delle NTA. La restante parte del resede in cui ricade anche la rimessa esterna rientra invece all'interno delle "Aree agricole tradizionali di collina e montagna" regolamentate dall'art. 86 delle NTA.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

L'immobile risulta legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- Att.ne di conformità in sanatoria n.5 del 29/07/2004;
- Att.ne di abitabilità P.E. 308/2004, prot. 54975 del 06/09/2004.

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.

A seguito del sopralluogo del 28/07/2023, si è potuto rilevare che l'immobile risulta conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato ad eccezione, esclusivamente, della presenza dell'impianto di riscaldamento con caldaia a metano e radiatori per la cui installazione non è stata reperita alcuna documentazione presso gli uffici comunali. Nella pratica di Attestazione di abitabilità, P.E. 308/2004, era, infatti, espressamente specificato che l'immobile era privo di impianto termico. Nel caso si volesse attivare l'impianto sarà necessaria la redazione e trasmissione al Comune della relativa Relazione energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



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

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO 249

Il Bene è situato all'interno della frazione di Santomoro ed è collocato al piano terra e seminterrato di un fabbricato terratetto, a due piani fuoriterza, occupato da due unità immobiliari di tipo residenziale. All'appartamento in oggetto si accede dalla via pubblica attraverso la corte esterna esclusiva. Il resede è distribuito su due livelli; uno posto al livello strada da cui si accede direttamente all'abitazione ed uno sottostrada. Al piano terra dell'appartamento si trovano l'ingresso-cucina, il soggiorno, una camera, un piccolo servizio igienico e un ripostiglio. Al piano seminterrato, con accesso dal livello sottostrada della corte, si trovano due vani ad uso cantina. All'interno della corte, in posizione distaccata dal fabbricato principale è presente una piccola rimessa in muratura, distribuita su due livelli di cui uno con accesso dalla corte al livello strada e l'altro dalla porzione di resede situata sottostrada. Il piccolo borgo di Santomoro offre solo pochi servizi primari tra cui una scuola materna, collegamenti bus pubblici con la città, qualche attività commerciale, un circolo e la chiesa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 12, Sub. 4, Categoria A4, Graffato part.11 sub5, part.10

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

Valore di stima del bene: € 53.388,00

Per la valutazione del Bene in oggetto il sottoscritto CTU si è riferito alle seguenti fonti:

a)-alla Banca dati Omi dell'Agenzia delle Entrate che, relativamente alla zona del comune di Pistoia, fascia Suburbana, frazioni di bassa collina, come ultima quotazione risale al secondo semestre 2022 con valori che oscillano tra 950 e 1.050 euro/mq per la tipologia "abitazioni di tipo economico" con stato di manutenzione "normale";

b)-al Borsino immobiliare, come ulteriore verifica riguardo a valori medi di mercato, che, relativamente alla zona di Pistoia, frazioni di bassa collina, riporta valori che oscillano tra circa 890 e 1025 euro/mq per la tipologia "abitazioni in stabili di seconda fascia";

c)- gli annunci on-line relativi ad immobili assimilabili, per quanto possibile, per zona e caratteristiche, a quello oggetto di stima che hanno offerto i seguenti riscontri:

- terratetto unifamiliare, nel cuore del borgo di Santomoro, di 82 mq, con box/rimessa distaccato, posto in vendita con un prezzo pari a 914 €/mq circa;

- appartamento, in via di Santomoro, di 164 mq commerciali, disposto su un unico livello con terrazza abitabile, posto in vendita con un prezzo pari a 914 €/mq circa;

- terratetto su due livelli, nel cuore del borgo di Santomoro, con terrazza a tasca, in parte ristrutturato e venduto allo stato grezzo, di 110 mq, posto in vendita con un prezzo al mq pari ad euro 772 circa.

Considerate le caratteristiche dimensionali e distributive del Bene in oggetto, nonché la sua collocazione all'interno del borgo, anche in rapporto alle offerte di mercato di immobili simili e nelle immediate vicinanze, sopra, si ritiene corretto esprimere una valutazione pari a 600 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO 249	88,98 mq	600,00 €/mq	€ 53.388,00	100,00%	€ 53.388,00



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 eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 06/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Becagli Nicola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Attestazione di conformità in sanatoria
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Foglio 150, mappale 10
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Google maps - Foto aerea
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Visure catastali
- ✓ Altri allegati - Visure conservatoria
- ✓ Altri allegati - Ricerca immobiliare
- ✓ Altri allegati - Avvisi raccomandata
- ✓ Altri allegati - Spese vive anticipate
- ✓ Altri allegati - Notula CTU



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO 249
Il Bene è situato all'interno della frazione di Santomoro ed è collocato al piano terra e seminterrato di un fabbricato terratetto, a due piani fuoriterra, occupato da due unità immobiliari di tipo residenziale. All'appartamento in oggetto si accede dalla via pubblica attraverso la corte esterna esclusiva. Il resede è distribuito su due livelli; uno posto al livello strada da cui si accede direttamente all'abitazione ed uno sottostrada. Al piano terra dell'appartamento si trovano l'ingresso-cucina, il soggiorno, una camera, un piccolo servizio igienico e un ripostiglio. Al piano seminterrato, con accesso dal livello sottostrada della corte, si trovano due vani ad uso cantina. All'interno della corte, in posizione distaccata dal fabbricato principale è presente una piccola rimessa in muratura, distribuita su due livelli di cui uno con accesso dalla corte al livello strada e l'altro dalla porzione di resede situata sottostrada. Il piccolo borgo di Santomoro offre solo pochi servizi primari tra cui una scuola materna, collegamenti bus pubblici con la città, qualche attività commerciale, un circolo e la chiesa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 12, Sub. 4, Categoria A4, Graffato part.11 sub5, part.10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda il PIT con valenza di Piano Paesaggistico, il Bene è ricompreso all'interno del perimetro delle "Aree tutelate per legge" di cui al D.Lgs 42/2004, art. 142, lett. c) Fiumi, torrenti, corsi d'acqua. Il vigente Piano Strutturale comunale comprende l'area all'interno dell'"UTOE 2 - Aree della collina pistoiese", classificandola all'interno del "Sistema insediativo", "Sub-sistema espansioni recenti nelle aree collinari e montane". Il Regolamento Urbanistico comunale inserisce l'immobile ed una piccola parte del resede all'interno dei "Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS4 - Borghi di collina e di montagna", classificando l'edificio fra gli "Edifici storici (esistenti al 1953)" con classificazione tipologica "A case a schiera" con grado di trasformazione "4 - trasformato nei caratteri tipologici costruttivi", regolamentato dagli art. 34 e 38 delle NTA. La restante parte del resede in cui ricade anche la rimessa esterna rientra invece all'interno delle "Aree agricole tradizionali di collina e montagna" regolamentate dall'art. 86 delle NTA.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 11/2023 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO 249		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 150, Part. 12, Sub. 4, Categoria A4, Graffato part.11 sub5, part.10	Superficie	88,98 mq
Stato conservativo:	Lo stato generale di manutenzione appare scadente e, sia internamente che esternamente, risultano necessari interventi di manutenzione.		
Descrizione:	Il Bene è situato all'interno della frazione di Santomoro ed è collocato al piano terra e seminterrato di un fabbricato terratetto, a due piani fuoriterza, occupato da due unità immobiliari di tipo residenziale. All'appartamento in oggetto si accede dalla via pubblica attraverso la corte esterna esclusiva. Il resede è distribuito su due livelli; uno posto al livello strada da cui si accede direttamente all'abitazione ed uno sottostrada. Al piano terra dell'appartamento si trovano l'ingresso-cucina, il soggiorno, una camera, un piccolo servizio igienico e un ripostiglio. Al piano seminterrato, con accesso dal livello sottostrada della corte, si trovano due vani ad uso cantina. All'interno della corte, in posizione distaccata dal fabbricato principale è presente una piccola rimessa in muratura, distribuita su due livelli di cui uno con accesso dalla corte al livello strada e l'altro dalla porzione di resede situata sottostrada. Il piccolo borgo di Santomoro offre solo pochi servizi primari tra cui una scuola materna, collegamenti bus pubblici con la città, qualche attività commerciale, un circolo e la chiesa.		
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 Pistoia il 18/05/2005
Reg. gen. 4656 - Reg. part. 1121
Quota: 1/1
Importo: € 325.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Spese: € 195.000,00
Percentuale interessi: 4,00 %
Rogante: Antonio Marrese
Data: 13/05/2005
N° repertorio: 109203
N° raccolta: 7421



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 22/02/2023
Reg. gen. 1842 - Reg. part. 1183
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

