

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pucci Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 211/2022 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 211/2022 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta arrotondato: € 92.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

In data 20/01/2023, il sottoscritto Ing. Pucci Fabrizio, con studio in Via Piave, 29A - 51019 - Ponte Buggianese (PT), email fabpucci@yahoo.it, PEC fabrizio.pucci@ingpec.eu, Tel. 333 6747150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Buggiano (PT) - VIA PISTOIESE, 77

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della seguente procedura esecutiva, posto a Buggiano PT via Pistoiese 77, è indipendente ed è del tipo "Terratetto" libero su 3 lati, costituito da piano terra, primo piano e piano soffitta.

A piano terra è presente sala, cucina, disimpegno e wc, a primo piano sono presenti 2 camere, piccolo wc. Si accede alla soffitta tramite scala retrattile. L'immobile dispone di corte esclusiva lato via Pistoiese e di corte esclusiva sul retro gravata da servitù di passo in favore dei fondi limitrofi. L'immobile ha destinazione accessoria essendo le altezze dei locali inferiori a quelle previste dalla normativa DM 05 luglio 1975.

L'immobile gode di servitù di passo sopra la strada privata via Papa Giovanni XXIII identificata al catasto FG. 14 particella n.148.

L'immobile si trova lunga via Pistoiese, importante arteria che collega il comune di Buggiano con il Comune di Montecatini Terme. L'immobile si trova a circa 2 km dal centro di Buggiano, nella zona tuttavia sono presenti servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Buggiano (PT) - VIA PISTOIESE, 77



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

CONFINI

L'immobile confina con Via Provinciale Pistoiese, Via Papa Giovanni XXIII, proprietà i, proprietà
salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Sala	13,45 mq	15,30 mq	1	15,30 mq	2,42 m	1P
Vano scala	5,40 mq	7,60 mq	1	7,60 mq	2,40 m	PT
Cucina	21,30 mq	24,60 mq	1	24,60 mq	2,13 m	PT
Disimpegno	2,40 mq	3,10 mq	1	3,10 mq	2,20 m	PT
WC	5,00 mq	6,60 mq	1	6,60 mq	2,20 m	PT
Camera 1+studio 1	23,00 mq	26,10 mq	1	26,10 mq	2,21 m	1P
Camera 2+ studio 2	24,00 mq	27,20 mq	1	27,20 mq	2,53 m	1P
wc	1,10 mq	1,70 mq	1	1,70 mq	2,00 m	1P
Soffitta	52,00 mq	59,00 mq	0.2	11,80 mq	0,85 m	2P
Corte esclusiva lato via Pistoiese	16,00 mq	16,00 mq	0.1	1,60 mq	0,00 m	PT
Corte esclusiva tergale	24,00 mq	24,00 mq	0.1	2,40 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				128,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si riporta in allegato la VISURA STORIA PER IMMOBILE.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	146	3		A4	2	8,5	128 mq	298,51 €	T-1-2	406

Corrispondenza catastale

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

In seguito al sopralluogo effettuato il 24/03/2023 confrontando lo stato dei luoghi con l'ultima planimetria catastale depositata è possibile affermare che esiste sostanziale corrispondenza, ad eccezione dei seguenti aspetti:

- piccola finestra 35xh46cm presente nella realtà sul prospetto laterale che si affaccia su via Papa Giovanni XXIII in corrispondenza del WC a piano terra e non riportata nella planimetria catastale;
- lucernario a tetto presente nella realtà e non riportato nella planimetria catastale.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale è possibile stimare un costo di circa 2000,00 euro compreso iva, tasse ed oneri di legge.



PRECISAZIONI

Si riporta in allegato il certificato di residenza e di stato di famiglia dell'esecutato.



PATTI

In seguito ad un controllo sull'esistenza di affitti registrati sull'immobile oggetto della procedura effettuato presso l'Agenzia delle Entrate è emerso l'esistenza di un CONTRATTO DI AFFITTO N.2942 SERIE 3T REGISTRATO A PRATO IL 13/05/2021. Si riporta tale contratto di affitto in allegato.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della perizia ha subito una imbiancatura esterna ed una ristrutturazione interna con posa di nuove pavimentazioni, nuovi rivestimenti dei bagni, nuovi infissi con vetro camera, tuttavia in molte zone del piano terra internamente sono presenti diffusi stati di umidità diffusa (molto probabilmente dovuti ad umidità di risalita capillare) presente nelle pareti murarie non di recente costruzione. Anche esternamente, seppur la facciata è stata pitturata di recente, è possibile vedere diffusi ammaloramenti dell'intonaco.

L'immobile necessita di un intervento per almeno limitare se non bloccare totalmente l'umidità presente nelle murature al fine di rendere gli ambienti salubri.

PARTI COMUNI

Non risultano presenti parti a comune.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La resede tergaie è gravata da servitù di passo in favore dei fondi limitrofi.

Il fabbricato oggetto della perizia gode di servitù di passo sopra la strada privata identificata al Catasto FG. 14 mappale n.148.

Il trasferimento di proprietà sarà fatto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova con tutte le accessioni, adiacenze, dipendenze e pertinenze, usi, diritti ed obblighi, servitù attive e passive.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della perizia è del tipo "terra-tetto" indipendente libero su 3 lati. La struttura portante è in muratura non di recente costruzione. Il tetto è stato demolito e ricostruito nel 1983 con nuova struttura in latero cemento con travetti tipo "bausta". Le pareti interne del piano terra e del primo piano sono rivestite con



intonaco civile, anche se a piano terra sono presenti numerosi strati di umidità sulle pareti stesse. La soffitta invece si presenta ancora allo stato "grezzo" con l'intradosso della copertura ancora non intonacato.

Gli infissi esterni sono stati sostituiti recentemente, anche i bagni sono stati completamente ristrutturati di recente.

Risulta presente una caldaia di recente installazione e impianto termo-idraulico con radiatori.

Non sono presenti le certificazioni ovvero attestati di conformità degli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Si riporta in allegato il contratto di locazione. L'immobile risulta occupato dagli affittuari come da contratto di locazione. Il contratto di locazione termina il 04/04/2024.

Il contratto di locazione registrato a Prato il 13/05/2021 risulta successivo all'IPOTECA GIUDIZIALE del TRIBUNALE DI PISTOIA del 14/03/2021 repertorio 656/2021 (però Iscritta il 17/06/2022 reg. gen. 3517, reg. partic. 553) ma precedente alla Trascrizione del Pignoramento del 18/11/2022 reg. gen. 6691, reg. partic. 4331. Si riportano tali note in allegato all'ISPEZIONE IPOTECARIA.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1997 al 22/10/2006		ATTO DI DIVISIONE EREDITARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DI	30/10/1997	13330	4004
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PESCIA	03/12/1997	4461	2867
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
FORMIA	05/11/1997	2247			
Dal 09/03/1998		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/10/1997	14	279
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
PISTOIA	09/03/1998	1006	751		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/03/1999	PROPRIETARIO PER 1/2 DI PIENA PROPRIETÀ Codice Fiscale	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/10/1997	13	279
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	03/03/1999	945	618
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/2006 al 17/09/2018	proprietario per 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ. Codice Fiscale / P.IVA:	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE PAOLA GIANLUIGI	23/10/2006	3535	1086
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PESCIA	25/10/2006	6217	3642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/09/2018	proprietario per 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ.	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI PISTOIA	18/09/2018	628	2018
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PESCIA	01/10/2018	4783	3185
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 13/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 17/06/2022
Reg. gen. 3517 - Reg. part. 553
Importo: € 15.000,00

Capitale: € 12.404,76
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a PRATO il 21/11/2022
Reg. gen. 6697 - Reg. part. 1040
Importo: € 20.000,00
A favore di

Capitale: € 4.835,00
Data: 28/07/2021
N° repertorio: 584
N° raccolta: 2021

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISTOIA il 18/11/2022
Reg. gen. 6691 - Reg. part. 4331



NORMATIVA URBANISTICA

In base al PIANO OPERATIVO in vigore del Comune di Buggiano l'immobile rientra nella categoria urbanistica TF- Tessuti di Frangia - art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione.



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 non risulta agibile.

In seguito all'accesso agli Atti presso il comune di Buggiano sono stati trovati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia N.81 del 17 Settembre 1981 per lavori di risanamento, di manutenzione ordinaria e modifica prospettica;
- Pratica Edilizia N.95 del 07 Luglio 1983 per la demolizione e ricostruzione del tetto. Tale pratica pur avendo ottenuto il parere favorevole dal comune non risulta rilasciata per mancata firma del concessionario. Tali opere sono state comunque eseguite.

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.

In seguito ad un confronto tra lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo del 24/03/2023 e le ultime planimetrie e sezioni allegate all'ultima pratica edilizia (C.E. n.81/1981) non risultano conformi per i seguenti aspetti:

- a piano terra diversa posizione del muro divisorio tra il bagno e il disimpegno;
- a piano terra non è presente il muro divisorio che separa totalmente l'angolo cottura dal tinello;
- difformità prospettiche;
- difformità delle altezze interne dei locali ed altezze esterne.

Come già riportato nel Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pistoia del 18/09/2018 Trascritto a Pistoia al reg. partic 3185 le altezze interne dei locali sono troppo basse e NON rispettano le altezze minime del DM



05/07/1975 in materia di requisiti igienico-sanitari oltre a essere in contrasto con i regolamenti comunali per essere civile abitazione. Di conseguenza il fabbricato NON può essere classificato come civile abitazione o residenziale ma solamente di natura e DESTINAZIONE ACCESSORIA.



Le spese per la realizzazione dei nuovi elaborati grafici per il comune è pari a circa 5000,0 euro per tasse, spese tecniche compresa iva e cassa previdenziale.

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** - Fabbricato civile ubicato a Buggiano (PT) - VIA PISTOIESE, 77

L'immobile oggetto della seguente procedura esecutiva, posto a Buggiano PT via Pistoiese 77, è indipendente ed è del tipo "Terratetto" libero su 3 lati, costituito da piano terra, primo piano e piano soffitta. A piano terra è presente sala, cucina, disimpegno e wc, a primo piano sono presenti 2 camere, piccolo wc. Si accede alla soffitta tramite scala retrattile. L'immobile dispone di corte esclusiva lato via Pistoiese e di corte esclusiva sul retro gravata da servitù di passo in favore dei fondi limitrofi. L'immobile ha destinazione accessoria essendo le altezze dei locali inferiori a quelle previste dalla normativa DM 05 luglio 1975. L'immobile si trova lungo via Pistoiese, importante arteria che collega il comune di Buggiano con il Comune di Montecatini Terme. L'immobile si trova a circa 2 km dal centro di Buggiano, nella zona tuttavia sono presenti servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 146, Sub. 3, Categoria A4, Graffato 406



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

Valore di stima del bene: € 115.200,00

La ricerca del più probabile valore di mercato può essere ottenuto utilizzando un criterio comparativo, di confronto con immobili simili tenendo presente la sua ubicazione, la sua distribuzione e la sua conformazione.

Tale metodo di stima per essere applicato correttamente necessita di un grande numero di dati aggiornati di compravendite di immobili simili. Tuttavia, considerando il perdurare della fase di stagnazione del mercato immobiliare per immobili analoghi a quello oggetto di stima è risultato praticamente impossibile ricavare un numero di compravendite di immobili analoghi che potessero rendere sufficientemente credibile, a livello statistico, il metodo comparativo.

In questa situazione si è scelto di ricavare i dati necessari attraverso una fonte indiretta. In particolare sono stati utilizzati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio. Attraverso la funzione GEOPI messa a disposizione direttamente dall'Agenzia delle Entrate è stato possibile ricavare graficamente la zona O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) in cui si trova l'immobile oggetto di stima, che nel caso specifico ricade nella zona D1, Fascia/zona Periferica/S. MARIA IN SELVA, BELLAVISTA, ACQUAVIVOLA, Microzona 1 del Comune di Pistoia(PT). La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2022, Semestre 2 (ultimi valori disponibili) per "abitazioni di tipo economico" in stato conservativo "normale" riporta un valore minimo di 1050 euro/mq e un valore massimo di 1250 euro/mq entrambi riferiti alla superficie commerciale lorda.

Tenendo conto le NON buone condizioni di manutenzione interne dovute principalmente all'umidità di risalita capillare ma la buona presenza di servizi nelle immediate vicinanze il sottoscritto ritiene corretto assumere come valore preliminare di mercato dell'immobile in oggetto il valore medio dei valori OMI pari 1150 euro/mq di superficie lorda commerciale. Tuttavia considerando che l'immobile non può essere classificato come civile abitazione a causa delle altezze ridotte dei locali appare plausibile un deprezzamento di circa il 20% rispetto al valore medio O.M.I. arrivando quindi ad un valore di mercato di 900 euro/mq di superficie lorda commerciale.

Il valore di stima finale è da intendersi a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Buggiano (PT) - VIA PISTOIESE, 77	128,00 mq	900,00 €/mq	€ 115.200,00	100,00%	€ 115.200,00
Valore di stima:					€ 115.200,00

Valore di stima: € 115.200,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e vendita tramite asta giudiziaria	20,00	%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore finale di stima arrotondato: € 92.000,00

Note: Per tener conto che l'immobile verrà venduto tramite asta giudiziaria e che sono presenti difformità edilizie e catastali sul bene oggetto della procedura è stato apportato un deprezzamento del 20%. In tale deprezzamento sono comprese le spese per la realizzazione dei nuovi elaborati grafici per il comune pari a circa 5000,0 euro per tasse, spese tecniche compresa iva e cassa previdenziale (le altezze interne troppo basse non sono sanabili), per l'aggiornamento della planimetria catastale pari a circa 2000,00 per tasse, spese tecniche compresa iva e cassa previdenziale.

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.

Ponte Buggianese, li 09/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pucci Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1 - TITOLI DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2 - ESTRATTO TITOLI EDILIZI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3 - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4 - VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5 - DOC FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6 - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7 - CERTIFICATI ANAGRAFE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8 - CONTRATTO DI AFFITTO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 9 - Raccomandate ed email pec



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Buggiano (PT) - VIA PISTOIESE, 77

L'immobile oggetto della seguente procedura esecutiva, posto a Buggiano PT via Pistoiese 77, è indipendente ed è del tipo "Terratetto" libero su 3 lati, costituito da piano terra, primo piano e piano soffitta. A piano terra è presente sala, cucina, disimpegno e wc, a primo piano sono presenti 2 camere, piccolo wc. Si accede alla soffitta tramite scala retrattile. L'immobile dispone di corte esclusiva lato via Pistoiese e di corte esclusiva sul retro gravata da servitù di passo in favore dei fondi limitrofi. L'immobile ha destinazione accessoria essendo le altezze dei locali inferiori a quelle previste dalla normativa DM 05 luglio 1975. L'immobile si trova lungo via Pistoiese, importante arteria che collega il comune di Buggiano con il Comune di Montecatini Terme. L'immobile si trova a circa 2 km dal centro di Buggiano, nella zona tuttavia sono presenti servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 146, Sub. 3, Categoria A4, Graffato 406 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al PIANO OPERATIVO in vigore del Comune di Buggiano l'immobile rientra nella categoria urbanistica TF- Tessuti di Frangia - art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta arrotondato: € 92.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 211/2022 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO: € 92.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Buggiano (PT) - VIA PISTOIESE, 77		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 146, Sub. 3, Categoria A4, Graffato 406	Superficie	128,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della perizia ha subito una imbiancatura esterna ed una ristrutturazione interna con posa di nuove pavimentazioni, nuovi rivestimenti dei bagni, nuovi infissi con vetro camera, tuttavia in molte zone del piano terra internamente sono presenti diffusi stati di umidità diffusa (molto probabilmente dovuti ad umidità di risalita capillare) presente nelle pareti murarie non di recente costruzione. Anche esternamente, seppur la facciata è stata pitturata di recente, è possibile vedere diffusi ammaloramenti dell'intonaco. L'immobile necessita di un intervento per almeno limitare se non bloccare totalmente l'umidità presente nelle murature al fine di rendere gli ambienti salubri.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della seguente procedura esecutiva, posto a Buggiano PT via Pistoiese 77, è indipendente ed è del tipo "Terratetto" libero su 3 lati, costituito da piano terra, primo piano e piano soffitta. A piano terra è presente sala, cucina, disimpegno e wc, a primo piano sono presenti 2 camere, piccolo wc. Si accede alla soffitta tramite scala retrattile. L'immobile dispone di corte esclusiva lato via Pistoiese e di corte esclusiva sul retro gravata da servitù di passo in favore dei fondi limitrofi. L'immobile ha destinazione accessoria essendo le altezze dei locali inferiori a quelle previste dalla normativa DM 05 luglio 1975. L'immobile si trova lungo via Pistoiese, importante arteria che collega il comune di Buggiano con il Comune di Montecatini Terme. L'immobile si trova a circa 2 km dal centro di Buggiano, nella zona tuttavia sono presenti servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



16 di 17



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 17/06/2022
Reg. gen. 3517 - Reg. part. 553
Importo: € 15.000,00
Capitale: € 12.404,76
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a PRATO il 21/11/2022
Reg. gen. 6697 - Reg. part. 1040
Importo: € 20.000,00
Capitale: € 4.835,00
Data: 28/07/2021
N° repertorio: 584
N° raccolta: 2021

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISTOIA il 18/11/2022
Reg. gen. 6691 - Reg. part. 4331

