

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Feligioni Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 213/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 213/2022 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 81.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

All'udienza del 07/10/2024, il sottoscritto Ing. Feligioni Lorenzo, con studio in Via San Donato, 246 - 51100 - Pistoia (PT), email l.feligioni@lgstudio.it, PEC feligioni.lorenzo@ingpec.eu, Tel. 0573 400647, Fax 0573 400647, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Agliana (PT) - VIA SAVERIO,15

Diritti di piena proprietà su terratetto per civile abitazione, oltre annessi esterni, in Via Saverio n. 15. L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, ed ha accesso diretto dalla pubblica via di Saverio. Al piano terra sono presenti l'ingresso, due camere, una cucina, un ripostiglio nel sottoscala, un secondo ripostiglio e un bagno. Al piano primo, cui si accede tramite scala esterna, si trovano una terrazza e la soffitta. Completano la proprietà un piccolo annesso tergoale composto da un locale ad uso ripostiglio e una tettoia, e il resede privato sui lati nord, est e sud dell'edificio. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Agliana (PT) - VIA SAVERIO,15

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato confina a sud con Via Saverio, a ovest con proprietà **** Omissis ****, a nord con proprietà **** Omissis ****, a est con strada privata di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	0,00 m	
Ripostiglio esterno	5,00 mq	6,00 mq	0,2	1,20 mq	0,00 m	
Tettoia	7,00 mq	7,00 mq	0,15	1,05 mq	0,00 m	
Resede	54,00 mq	54,00 mq	0,1	5,40 mq	0,00 m	
Soffitta	30,00 mq	30,00 mq	0,20	6,00 mq	0,00 m	
Terrazza	19,00 mq	20,00 mq	0,10	2,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				106,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,65 mq		

La Formalità a cui fa riferimento la procedura è il Pignoramento Trascritto a Pistoia il 30/11/2022 al Reg. gen. 12232 e al Reg. part. 8160, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 03/02/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1530 Categoria A4 Graffato UNITO AL MAP.1039
Dal 03/02/1988 al 02/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1530 Categoria A3 Graffato UNITA AL MAP.1039
Dal 02/02/2003 al 19/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1530 Categoria A3 Graffato UNITO AL MAP.1039
Dal 19/09/2014 al 03/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1530 Categoria A3 Graffato UNITA AL MAP.1039
Dal 03/11/2020 al 03/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1530 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 VANI Superficie catastale 117 mq Rendita € 464,81 Graffato UNITA AL MAP.1039

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	1530			A3	4	6 VANI	117 mq	464,81 €		UNITA AL MAP.1039	

Corrispondenza catastale

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

Alla data odierna la particella 1039 sul lato sud è occupata dall'allargamento della sede stradale pubblica di Via Saverio.

La superficie occupata dalla sede stradale non trova infatti rappresentazione nella planimetria dell'immobile, mentre risulta ancora rappresentata nell'estratto di mappa. Non è presente un atto di passaggio di proprietà di tale area al Comune di Agliana.

Il numero civico riportato in visura è il 9, ma sul posto è stato rilevato il civico 15.

Alla data del sopralluogo (09/12/2024) l'immobile risulta disabitato, privo di mobilio e con utenze disattivate. L'immobile necessita di opere di ristrutturazione per poter essere abitato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, ed ha accesso diretto dalla pubblica via di Saverio. Al piano terra sono presenti l'ingresso, due camere, una cucina, un ripostiglio nel sottoscala, un secondo ripostiglio e un bagno. Al piano primo, cui si accede tramite scala esterna, si trovano una terrazza e la soffitta.

Completano la proprietà un piccolo annesso tergale composto da un locale ad uso ripostiglio e una tettoia, e il resede privato sui lati nord, est e sud dell'edificio.

Il fabbricato ha strutture portanti verticali in muratura, in parte a mattoni pieni e in parte in pietrame.

Il solaio di piano terra è presumibilmente costituito da una soletta gettata direttamente su un vespaio in pietrame; il pavimento presenta segni di dissesto dovuti al cedimento del sottostante massetto.

Il solaio di piano intermedio è costituito da longarine e tavelloni con soprastante caldaia di riempimento.

Il solaio di copertura della soffitta è a doppia falda in legno con travi, travetti e tavelline in laterizio; il manto di copertura è in tegole del tipo marsigliese, non è presente guaina di impermeabilizzazione.

Il solaio di copertura del vano cucina è invece in laterocemento e costituisce il piano di calpestio della terrazza.

La porta di accesso all'abitazione è costituita da un portoncino in legno, le finestre sono in legno con vetro singolo e dotate di persiane in legno, ad esclusione di quella della cucina che è in alluminio; le porte interne sono assenti.

La pavimentazione al piano terra è composta da piastrelle in graniglia o scaglie di marmo. I rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle monocottura.

L'esecutata ha dichiarato che l'abitazione è collegata all'acquedotto comunale, è dotata di due contatori Enel (uno per la casa e uno per il pozzo presente nel giardino) ed è allacciata alla rete del gas/metano.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in ghisa. L'impianto non è attualmente funzionante in quanto è assente la caldaia, la cui collocazione era nella soffitta.

Gli impianti elettrico ed idraulico appaiono vetusti e fortemente deteriorati, e non è stato possibile verificarne il funzionamento in quanto le utenze risultano distaccate.

La finitura interna dell'appartamento è tutta a intonaco civile. Le facciate esterne a sud e ad est sono intonacate, mentre la facciata nord (retrostante dell'edificio) è priva di intonaco.

Le altezze utili di piano terra sono di circa 3,30m, ad eccezione della cucina la cui altezza interna è di 3,00m.

La scala esterna di accesso alla terrazza ed alla soffitta è in muratura con scalini in cemento e ringhiera in ferro.

La terrazza presenta un parapetto in muratura con cimasa composta da tegole marsigliesi e altezza non rispondente ai requisiti minimi di legge.

La pavimentazione è composta da piastrelle di tipo misto.

La soffitta si trova allo stato grezzo, priva di intonaco e pavimentazione, è dotata di due aperture sul fronte strada chiuse con persiane in legno. E' presente l'impianto elettrico non funzionante.

Sono presenti sui lati frontale e tergale due tettoie con struttura in ferro e copertura in ondulina plastica.

Il ripostiglio esterno è composto da un locale in muratura portante di mattoni pieni priva di intonaco. Al suo interno è presente un barbecue in muratura.

In adiacenza al ripostiglio è presente una tettoia costituita da ondulato presumibilmente in eternit.

Sotto la tettoia è posizionato il pozzo con relativa pompa di attingimento, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento.

Il resede nella parte frontale (lato strada) è completamente pavimentato in calcestruzzo, mentre nella parte tergale è presente il marciapiede pavimentato in calcestruzzo e il giardino inerbito.

Nel complesso le finiture dell'immobile si possono considerare di basso livello, lo stato manutentivo è pessimo, con presenza diffusa di infiltrazioni, lesioni nell'intonaco e macchie di umidità. Il solaio di copertura appare

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1951 al 02/02/2003	**** Omissis ****	Non rinvenuto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 02/02/2003 al 19/09/2014	**** Omissis ****	Accettazione di eredità	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	20/06/2024				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate - Sevizio Pubblicità Immobiliare Pistoia	11/09/2024			8305	5779
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2003 al 19/09/2014	**** Omissis ****			Dichiarazione di successione	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/02/2003		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pistoia	23/08/2003	9026	5847
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio registri di Pistoia	28/03/2003	60	1226	
Dal 19/09/2014 al 03/11/2020	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/09/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pistoia	09/03/2015	1552	1113
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio dei registri di Pistoia	27/01/2015	84	99990	
Dal 19/09/2014 al 03/11/2020	**** Omissis ****	Accettazione di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/06/2024		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pistoia	11/09/2024	8306	5780
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/2020 al 29/11/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/11/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pistoia	15/03/2021	2402	1593

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro di Pistoia	05/03/2021	106936	88888
Dal 03/11/2020 al 29/11/2024	**** Omissis ****	Accettazione di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/06/2024		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pistoia	11/09/2024	8307	5781
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

E' stato richiesto estratto dell'atto di nascita della **** Omissis ****, per poter ricercare gli atti di provenienza nei repertori storici della Conservatoria, dal quale è emerso che il nome completo della **** Omissis **** era **** Omissis ****. (All.5.15)

E' stata svolta una ricerca in conto alla **** Omissis **** del titolo di provenienza, negli archivi digitalizzati e cartacei presso la Conservatoria di competenza, ma non è stato reperito nessun atto in merito.

Essendo la ricerca effettuata per una data remota e non avendo altri riferimenti in merito ai soggetti che potrebbero aver passato la proprietà al soggetto ricercato non è stato possibile approfondire la ricerca. (All.5.3)

Si fa presente che dall'analisi della storia urbanistica dell'immobile in oggetto la **** Omissis **** risulta quale richiedente il titolo ad edificare il fabbricato già nell'anno 1951 (All.4.1), pertanto è stata utilizzata tale data come prima data di proprietà del bene.

Inoltre, come già rilevato negli atti presenti nel fascicolo telematico, ed in particolare nella sentenza relativa al procedimento RG n.1058/2023 (All.5.14), la proprietà del mappale 1530 veniva riconosciuta di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** quale pertinenza del fabbricato di sua proprietà identificato dal mappale 1039.

Si fa presente che la trascrizione della denuncia di successione in morte della **** Omissis **** risulta ancora ad oggi mancante dell'integrazione inerente il mappale 1530.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 29/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 22/03/2022

Reg. gen. 2733 - Reg. part. 1790

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 22/03/2022

Reg. gen. 2734 - Reg. part. 1791

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 06/09/2022

Reg. gen. 9102 - Reg. part. 6148

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 06/09/2022

Reg. gen. 9103 - Reg. part. 6149

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 30/11/2022

Reg. gen. 12232 - Reg. part. 8160

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

Imposta ipotecaria € 200,00

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

TOTALE € 294,00 (caduno)

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

Il compendio pignorato è stato realizzato in base ai seguenti titoli e procedimenti edilizi:

- Nulla Osta per lavori N.50 del 30/11/1951 per realizzazione di abitazione;
- Abitabilità del 26/11/1953;
- Nulla Osta per lavori N.71 del 22/03/1963 per modifiche e ampliamento del fabbricato;
- Concessione a sanatoria N.252 (Condono 47/'85), prot.2131 del 13/03/1986 rilasciata il 22/11/2000.

Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo è emersa una sostanziale corrispondenza tra la distribuzione planimetrica dello stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici dell'ultimo titolo abilitativo (Concessione a Sanatoria n. 252 del 2000) con la presenza di alcune difformità di seguito meglio evidenziate:

- errata rappresentazione della dimensione delle finestre in entrambe le camere;
- errata indicazione di alcune misure interne all'abitazione.
- errata indicazione delle altezze nel locale sottotetto.

Le difformità riscontrate sono dovute a errori di rappresentazione dello stato dei luoghi in sede di presentazione della pratica di condono, in quanto l'immobile raffigurato nella documentazione fotografica della pratica stessa è il medesimo di quello riscontrato in sede di sopralluogo, le finiture interne sono tipiche dell'epoca di realizzazione e non sono presenti nelle murature segni di interventi postumi.

Secondo quanto indicatomi dall'ufficio tecnico comunale, per rettificare tali discordanze occorre presentare presso il Comune di Agliana una pratica per "RETTIFICA DI ERRORI MATERIALI DI RILIEVO".

L'onorario tecnico per la redazione della suddetta pratica edilizia è stato stimato in € 2.000 comprensivi degli oneri fiscali e previdenziali, oltre alle spese di segreteria pari a 150€.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Agliana (PT) - VIA SAVERIO,15
Diritti di piena proprietà su terratetto per civile abitazione, oltre annessi esterni, in Via Saverio n. 15. L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, ed ha accesso diretto dalla pubblica via di Saverio. Al piano terra sono presenti l'ingresso, due camere, una cucina, un ripostiglio nel sottoscala, un secondo ripostiglio e un bagno. Al piano primo, cui si accede tramite scala esterna, si trovano una terrazza e la soffitta. Completano la proprietà un piccolo annesso tergaie composto da un locale ad uso ripostiglio e una tettoia, e il resede privato sui lati nord, est e sud dell'edificio. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1530, Categoria A3, Graffato UNITA AL MAP.1039
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 119.021,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Agliaia (PT) - VIA SAVERIO,15	106,65 mq	1.116,00 €/mq	€ 119.021,40	100,00%	€ 119.021,40
				Valore di stima:	€ 119.021,40

Valore di stima: € 119.021,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Riduzione per vendita in asta	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Diritti di segreteria comunali	150,00	€
Arrotondamento	164,98	€

Valore finale di stima: € 81.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, assieme alla ricerca dell'attuale valore di mercato (espresso sia per metro quadro che complessivo), tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il sottoscritto ha effettuato ricerche di atti pubblici di vendita per immobili simili a quello in oggetto in zone limitrofe ad esso e ha trovato atti di compravendita riguardanti due appartamenti limitrofi, il cui valore di compravendita è pari rispettivamente a circa 1116€/mq (All.8.2) e 1445€/mq (All.8.3).

Inoltre il sottoscritto ha analizzato i valori indicati dal borsino immobiliare (All.8.1), che per immobili similari a quelli in oggetto, indica un valore di 1338€/mq, considerando la qualità della tipologia di fabbricato in seconda fascia e la quotazione pari al valore minimo per la tipologia di immobile.

Ai fini della determinazione del valore di stima il sottoscritto ritiene corretto adottare quale valore di comparazione quello minore dei due atti di compravendita rinvenuti (oltretutto riferito ad un immobile posto nella stessa via di quello oggetto della presente stima), e quindi 1116€/mq.

Visto lo stato di particolare degrado in cui versa il bene in oggetto il sottoscritto ritiene di applicare una riduzione al valore di stima del 20%.

Inoltre date le difficoltà che un aggiudicatario di un'asta può incontrare durante la procedura di acquisto rispetto ad una libera vendita tra privati, il sottoscritto ritiene di applicare al valore di stimato di cui sopra un ulteriore abbattimento del 10%.



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

Pistoia, li 19/12/2024

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



ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Planimetria
3. Documentazione Agenzia delle Entrate – Servizi catastali
 - 3.1. Visura catastale
 - 3.2. Planimetria catastale
 - 3.3. Estratto di mappa
4. Documentazione edilizia
 - 4.1. Nulla Osta 1951
 - 4.2. Nulla Osta 71 del 1963
 - 4.3. Condono 252 del 2000
5. Documentazione Agenzia delle Entrate-Pubblicità immobiliare
 - 5.1. Atto di provenienza alla parte esecutata
 - 5.2. Ispezione parte esecutata
 - 5.3. Ispezione **** Omissis ****
 - 5.4. 2003 RP 5847 Nota
 - 5.5. 2015 RP 1113 Nota
 - 5.6. 2022 RP 1790 Nota
 - 5.7. 2022 RP 1791 Nota
 - 5.8. 2022 RP 6149 Nota
 - 5.9. 2022 RP 8160 Nota
 - 5.10. 2022 RP 8160 T Pignoramento
 - 5.11. 2024 RP 5779 T_Accettazione **** Omissis ****
 - 5.12. 2024 RP 5780 T_Accettazione **** Omissis ****
 - 5.13. 2024 RP 5781 T_Accettazione **** Omissis ****
 - 5.14. Sentenza 560-2024
 - 5.15. Estratto atto di nascita **** Omissis ****
6. Copia ricevute degli avvisi per inizio operazioni peritali
7. Verbali sopralluoghi
8. Riferimenti per comparazione compravendita e locazione



8.1. Riferimenti Borsino

8.2. Atto di compravendita- 2024 Titolo RP 1585

8.3. Atto di compravendita- 2024 Titolo RP 2093



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Agliana (PT) - VIA SAVERIO,15
Diritti di piena proprietà su terratetto per civile abitazione, oltre annessi esterni, in Via Saverio n. 15. L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, ed ha accesso diretto dalla pubblica via di Saverio. Al piano terra sono presenti l'ingresso, due camere, una cucina, un ripostiglio nel sottoscala, un secondo ripostiglio e un bagno. Al piano primo, cui si accede tramite scala esterna, si trovano una terrazza e la soffitta. Completano la proprietà un piccolo annesso tergale composto da un locale ad uso ripostiglio e una tettoia, e il resede privato sui lati nord, est e sud dell'edificio. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1530, Categoria A3, Graffato UNITA AL MAP.1039 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 81.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.000,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Agliaia (PT) - VIA SAVERIO,15		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1530, Categoria A3, Graffato UNITA AL MAP.1039	Superficie	106,65 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (09/12/2024) l'immobile risulta disabitato, privo di mobilio e con utenze disattivate. L'immobile necessita di opere di ristrutturazione per poter essere abitato.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su terratetto per civile abitazione, oltre annessi esterni, in Via Saverio n. 15. L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, ed ha accesso diretto dalla pubblica via di Saverio. Al piano terra sono presenti l'ingresso, due camere, una cucina, un ripostiglio nel sottoscala, un secondo ripostiglio e un bagno. Al piano primo, cui si accede tramite scala esterna, si trovano una terrazza e la soffitta. Completano la proprietà un piccolo annesso tergale composto da un locale ad uso ripostiglio e una tettoia, e il resede privato sui lati nord, est e sud dell'edificio. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Trascrizioni**• Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 22/03/2022

Reg. gen. 2734 - Reg. part. 1791

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• Pignoramento

Trascritto a Pistoia il 22/03/2022

Reg. gen. 2733 - Reg. part. 1790

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• Pignoramento

Trascritto a Pistoia il 06/09/2022

Reg. gen. 9103 - Reg. part. 6149

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• Pignoramento

Trascritto a Pistoia il 06/09/2022

Reg. gen. 9102 - Reg. part. 6148

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• Pignoramento

Trascritto a Pistoia il 30/11/2022

Reg. gen. 12232 - Reg. part. 8160

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura