

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sciatti Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\* *Omissis* \*\*\*

\*\*\* *Omissis* \*\*\*

contro

\*\*\* *Omissis* \*\*\*

\*\*\* *Omissis* \*\*\*



## 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 .....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti .....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 36/2021 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 49.000,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

## INCARICO

---

All'udienza del 02/05/2021, il sottoscritto Ing. Sciatti Gabriele, con studio in Via Pratese, 336 - 51100 - Pistoia (PT), email inggabri@alice.it, PEC sciatti.gabriele@ingpec.eu, Tel. 333 4709138, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/05/2021 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 BONELLINA 333

## DESCRIZIONE

---

Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia (PT) in Via Bonellina al civico n.333, e più precisamente trattasi di un appartamento per civile abitazione libero su tre lati posto al piano secondo di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra. L'unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla destra per chi sbarca al secondo primo attraverso le scale condominiali ed è così composta: •Ingresso, disimpegno, soggiorno-pranzo, cucinotto, bagno, due camere e ripostiglio soprascala. Il bene oggetto di stima risulta direttamente accessibile dalla pubblica via tramite atrio condominiale. L'appartamento non dispone di pertinenze né esclusive né condominiali

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** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA BONELLINA 333

## 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 1/2)

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

Per quanto riguarda il Fabbricato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia al Foglio 255 Mappale 103 sub.5: - Proprietà

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,71 mq	72,80 mq	1,00	72,80 mq	3,25 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>72,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>72,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie utile lorda quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/04/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 255, Part. 103, Sub. 5 Categoria A5 Cl.6, Cons. 4 Rendita € 107,42
Dal 10/04/1997 al 26/10/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 255, Part. 103, Sub. 5 Categoria A5 Cl.6, Cons. 4 Rendita € 107,42 Piano 2
Dal 27/10/1997 al 08/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 255, Part. 103, Sub. 5 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 VANI Rendita € 195,22
Dal 09/11/2005 al 13/09/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 255, Part. 103, Sub. 5 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 70 mq Rendita € 195,22 Piano 2

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 21.07.2021 si sono riscontrate alcune difformità tra la planimetrie catastale e lo stato dei luoghi.

Vi sono errori di rappresentazione grafica dell'immobile e per tali modifiche deve essere rifatta la planimetria catastale prima di andare in atti.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	255	103	5		A4	5	4,5	70 mq	195,22 €	2	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.



Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 21.07.2021 si sono riscontrate alcune difformità tra la planimetrie catastale e lo stato dei luoghi.

Vi sono errori di rappresentazione grafica dell'immobile e per tali modifiche deve essere rifatta la planimetria catastale prima di andare in atti.



### **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c.

### **PATTI**

---



### **STATO CONSERVATIVO**

---

Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 21.07.2021, l'immobile si presentava in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.



### **PARTI COMUNI**

---

L'immobile oggetto di stima anche se non è presente l'Elaborato Planimetrico risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto sul Vano Scale Condominiale al Piano Terra e Primo rappresentato nelle Planimetrie Catastali godono diritti anche altre proprietà immobiliari.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù gravanti sul bene oggetto di valutazione immobiliare.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Presenti, fondazioni in muratura su cui si basa la struttura in Muratura;

Esposizione Prevalente: Nord, Est, Ovest;

Strutture Verticali: La struttura in elevazione è in muratura e avrebbe bisogno di una manutenzione straordinaria della facciata in quanto l'intonaco non si presenta in buone condizioni ma non vi sono lesioni o difetti riscontrabili ad occhio nudo.

Solai: I Solai sono in legno e mezzane di laterizio.

Pareti Esterne ed Interne: Le pareti presentano una finitura ad intonaco civile realizzato con malta cementizia sia internamente che esternamente. Quest'ultimo si presenta in buone condizioni con tinteggiature presenti per quanto concerne i locali interni mentre in sufficienti condizioni per quanto riguarda la facciata esterna.

Pavimentazione Interna: I pavimenti sono costituiti da piastrelle di ceramica di diverso formato per tutti i locali.

Infissi Esterni ed Interni: Gli infissi esterni sono in legno con chiusure oscuranti realizzate mediante persiane in legno;

L'unità immobiliare risultata dotata di impianto idrico e di scarico, di impianto elettrico, di riscaldamento. Quest'ultimo risulta costituito da radiatori in alluminio alimentati da caldaia a gas. La Caldaia produce anche acqua calda sanitaria.

L'altezza utile interna dei vari locali al Piano Secondo è variabile, a seconda dei locali, da ml 3.25 a ml 1.95.

L'immobile ha porzione di proprietà anche sulle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali vano scala condominiale.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo 21.07.2021 il bene oggetto di esecuzione risulta occupato dalla Signora:

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1997 al 28/11/2005	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/10/1997	65-1146	
		Trascrizione			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA	26/03/1998	1405	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/04/1997 al 29/11/2005	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE TACITA' EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO MARCO REGNI	29/11/2005	192266	32842
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA	29/11/2005	4575	3071
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/11/2005 al 13/09/2021	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO MARCO REGNI	29/11/2005	192266	32842
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PISTOIA	06/12/2005	11553	7118
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PISTOIA	06/12/2005	4568	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 attualmente invariata.

Successivamente alla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecale depositato in Atti e alla Data del Pignoramento è stata eseguito ATTO DI ACCETTAZIONE DELL'EREDITA' dal Notaio Marco Regni trascritto a Pistoia in data 12/05/2021 al numero 4575 del Registro Generale e al numero 3071 del Registro Particolare.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA aggiornate al 11/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a PISTOIA il 06/12/2005  
Reg. gen. 11554 - Reg. part. 2825  
Importo: € 88.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 88.000,00  
Rogante: NOTAIO MARCO REGNI  
Data: 29/11/2005  
N° repertorio: 192267  
N° raccolta: 32843

### **Trascrizioni**



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a PISTOIA il 21/04/2021  
Reg. gen. 3799 - Reg. part. 2550  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* 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, consiste nel \_\_\_\_\_ 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: \_\_\_\_\_.



## NORMATIVA URBANISTICA

---



Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.35 del 17/04/2013 e successive varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona Urbana "TS2" Borghi sub-urbani lineari, Edificio Esistente Rurale trasformato nei caratteri tipologici costruttivi. Dall'esame della cartografia del Regolamento Urbanistico l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1 Settembre 1967 e successivamente non è stato soggetto a modifiche né a titoli edilizi.

Per quanto riguarda l'immobile non è mai stata presentata Attestazione di Agibilità presso gli uffici comunali.

L'unità immobiliare è conforme urbanisticamente però deve essere presentata un'istanza di deposito per regolarizzazione di alcuni errori nella rappresentazione grafica dell'immobile.

**COSTI** La Regolarizzazione di quanto sopra descritto non comporta una sanzione ma solo il compenso per l'onorario professionale per la redazione della pratica di regolarizzazione e spese corredate, per un'importo presunto pari a

Euro 2000,00

A questo deve essere aggiunto il conseguente rifacimento della Planimetria Catastale con un onorario professionale pari a € 1000.00 compreso di spese per diritti di segreteria, bolli ecc.

**TOTALI COSTI COMPLESSIVI € 3000,00**

## 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 BONELLINA 333

Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia (PT) in Via Bonellina al civico n.333, e più precisamente trattasi di un appartamento per civile abitazione libero su tre lati posto al piano secondo di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra. L'unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla destra per chi sbarca al secondo primo attraverso le scale condominiali ed è così composta: •Ingresso, disimpegno, soggiorno-pranzo, cucinotto, bagno, due camere e ripostiglio soprascala. Il bene oggetto di stima risulta direttamente accessibile dalla pubblica via tramite atrio condominiale. L'appartamento non dispone di pertinenze né esclusive né condominiali

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 255, Part. 103, Sub. 5, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 49.000,22

La presente stima immobiliare è stata redatta in conformità al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (Tecnoborsa, IV Edizione, 2011) e le prescrizioni in esso contenute. Il metodo di stima usato è il metodo del confronto di mercato.

Per applicare tale metodo sono stati ispezionate le compravendite di Immobili Residenziali all'Agenzia delle Entrate per il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia per il Comune di Pistoia nel foglio Catastale n.255 avvenute in una fascia temporale dal 01.01.2021 al 11.09.2021.

Sono stati trovati due Immobili Comparabili, di cui si riportano nell'Allegato 10 le foto e l'individuazione planimetrica oltre agli atti di compravendita reperendo i dati da due atti pubblici stipulati dal Notaio Monica Paggi e dal Notaio Marco Regni allegati alla presente perizia immobiliare.

Comparabile n.1 (Atto di Compravendita Notaio Monica Paggi stipulato in data 10.03.2021 Repertorio n.7167 Raccolta n.4875) Immobile sito in Via Ombrone Vecchio n.83 a Pistoia. Consistenza: Superficie Appartamento mq 233,00 Superficie Commerciale: mq 233,00 Prezzo di Acquisto: Euro 138000,00. Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 592,27

Livello di Finitura: Sufficiente.

Comparabile n.2 (Atto di Compravendita Notaio Marco Regni stipulato in data 21.06.2021 Repertorio n.229208 Raccolta n.58607) Immobile sito in Via Ombrone Vecchio n.81 a Pistoia.

Prezzo di Acquisto: Euro 190000,00. Consistenza: Superficie Appartamento mq 139,00 Superficie Garage Mq 58,00. Superficie Commerciale: mq 139,00 + mq 58,00 x 0,25= Mq 153,50 Prezzo di Acquisto: Euro 190000,00 Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 1237,78 Livello di Finitura: Medio/Alto

Per la valutazione Immobiliare si adottano i seguenti prezzi marginali: Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 592,27 Livello di Finitura: Euro 40000,00 è la cifra ipotizzata per il passaggio da una classe ad un'altra.

Aggiustamenti Comparabile n.1: Prezzo Richiesto: Euro 138000,00 Superficie Commerciale: 160,20 x 592,27= Euro 94881,65 a sommare Livello di Finitura: Nessuna variazione in quanto appartengono allo stesso livello di finitura. Totale Prezzo Corretto: (Euro 138000,00-Euro 94881,65)= Euro 43118,35

Aggiustamenti Comparabile n.2: Prezzo Richiesto: Euro 190000,00 Superficie Commerciale:

80,70 x 592,27= Euro 47796,20

Livello di Finitura: € 40000,00 a detrarre per un passaggio da un livello Medio/Alto ad uno Sufficiente.

Totale Prezzo Corretto: (Euro 190000,00 - Euro 47796,25 - Euro 80000,00)= Euro 62203,80

VALORE DI MERCATO OGGETTO DI STIMA: (Euro 43118,35 + Euro 62203,80)/2= Euro 52661,10

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA e CATASTALE: Euro 3000,00

VALORE BENE AL NETTO DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE: Euro 49661,10

TOTALE ARROTONDATO Euro 49000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - VIA BONELLINA 333	72,80 mq	673,08 €/mq	€ 49.000,22	100,00%	€ 49.000,22
				Valore di stima:	€ 49.000,22

Valore di stima: € 53.000,58

**Valore finale di stima: € 49.000,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non vi sono riserve e particolarità da segnalare

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 28/04/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Sciatti Gabriele

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione Inizio Operazioni Peritali

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 11/09/2021)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa (Aggiornamento al 11/09/2021)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 14/06/2021)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificati di Residenza
- ✓ N° 6 Atto di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie-Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli (Aggiornamento al 11/09/2021)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 9 Altri allegati - Elaborato Grafico Peritale
- ✓ N° 10 Altri allegati - Beni Comparabili per Valutazione Immobiliare (Aggiornamento al 11/09/2021)
- ✓ N° 11 Altri allegati - ESTRATTO QUOTAZIONI IMMOBILIARI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ricevute Invio Valutazione Immobiliare alle Parti



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA BONELLINA 333

Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia (PT) in Via Bonellina al civico n.333, e più precisamente trattasi di un appartamento per civile abitazione libero su tre lati posto al piano secondo di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra. L'unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla destra per chi sbarca al secondo primo attraverso le scale condominiali ed è così composta: •Ingresso, disimpegno, soggiorno-pranzo, cucinotto, bagno, due camere e ripostiglio soprascala. Il bene oggetto di stima risulta direttamente accessibile dalla pubblica via tramite atrio condominiale. L'appartamento non dispone di pertinenze né esclusive né condominiali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 255, Part. 103, Sub. 5, Categoria A4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.35 del 17/04/2013 e successive varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona Urbana "TS2" Borghi sub-urbani lineari, Edificio Esistente Rurale trasformato nei caratteri tipologici costruttivi. Dall'esame della cartografia del Regolamento Urbanistico l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

**Prezzo base d'asta: € 49.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2021 DEL R.G.E.



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - VIA BONELLINA 333		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 255, Part. 103, Sub. 5, Categoria A4	<b>Superficie</b>	72,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 21.07.2021, l'immobile si presentava in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia (PT) in Via Bonellina al civico n.333, e più precisamente trattasi di un appartamento per civile abitazione libero su tre lati posto al piano secondo di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra. L'unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla destra per chi sbarca al secondo piano attraverso le scale condominiali ed è così composta: •Ingresso, disimpegno, soggiorno-pranzo, cucinotto, bagno, due camere e ripostiglio soprascala. Il bene oggetto di stima risulta direttamente accessibile dalla pubblica via tramite atrio condominiale. L'appartamento non dispone di pertinenze né esclusive né condominiali		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a PISTOIA il 06/12/2005  
Reg. gen. 11554 - Reg. part. 2825  
Importo: € 88.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 88.000,00  
Rogante: NOTAIO MARCO REGNI  
Data: 29/11/2005  
N° repertorio: 192267  
N° raccolta: 32843

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a PISTOIA il 21/04/2021  
Reg. gen. 3799 - Reg. part. 2550  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

