



TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sciatti Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 177/2024 del R.G.E.

promossa da

[Redacted]
Codice fiscale: [Redacted]
[Redacted]

[Redacted]
Codice fiscale: [Redacted]
[Redacted]

contro

[Redacted]
Codice fiscale: [Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

[Redacted]
Codice fiscale: [Redacted]
[Redacted]
[Redacted]





SOMMARIO



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 177/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 39.500,06	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

INCARICO

All'udienza del 07/10/2024, 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 10/10/2024 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 del Leone n.11

DESCRIZIONE

Appartamento per uso civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato elevantesi su due piani fuori terra in Pistoia, località Bottegone, Via del Leone n.11 composto da ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina, camera matrimoniale, bagno, w.c., piccolo vano tecnico nel sottoscala esterno corredato da resede esclusivo sulla Via del Leone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/11/2024.

Custode delle chiavi: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

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

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Gabriele Sciatti con lettera raccomandata del 17/10/2024 spedita in pari data, comunicava agli esecutati [REDACTED] all'Avvocato Poggiali Giancarlo creditore procedente della [REDACTED] con e-mail del 17/10/2024, la data del sopralluogo, che veniva fissato per il giorno 04 Novembre 2024 alle ore 9.15 sul posto.

Il sopralluogo è stato regolarmente effettuato, alla presenza dell'Isveg nella persona del signor Di Paolo Marco mentre gli esecutati non si sono presentati e l'appartamento era in stato di abbandono come riportato nel verbale di sopralluogo. (Allegato n.12)

E' stato effettuato un secondo sopralluogo in data 08 Novembre 2024 alla presenza dell'Isveg nella persona del signor Di Paolo Marco e di un fabbro per l'accesso forzoso al vano tecnico posto nel sottoscala esterno che risultava chiuso e pertanto non accessibile.

LOTTO UNICO





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via del Leone n.11



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:



- [REDACTED] (Proprietà 1/2)



- [REDACTED] (Proprietà 1/2)



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



- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Per quanto concerne l'appartamento identificato nel Foglio 202 Mappale 44 sub.4 unito al Mappale 45 sub.3 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia:



- Proprietà [REDACTED] Via del Leone, Proprietà [REDACTED] salvo se altri e/o diversi confini



CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,70 mq	68,40 mq	1	68,40 mq	274,00 m	TERRA
Resede	35,40 mq	35,40 mq	0,18	6,37 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				74,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,77 mq		

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.

Si precisa che l'immobile presenta una scala in legno a chiocciola di collegamento fra il locale Pranzo e un locale al Piano Superiore del compendio immobiliare. Tale vano non fa parte della proprietà dell'immobile e pertanto non è stato inserito nella consistenza dell'immobile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/1991 al 27/11/2007	[REDACTED] proprietario per (diritto di proprietà dell'intero)	Catasto Fabbricati Fg. 278, Part. 45, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4.5 Rendita € 167,33 Piano TERRA
Dal 01/01/1992 al 29/04/1991	[REDACTED] proprietario per (diritto di proprietà dell'intero)	Catasto Fabbricati Fg. 278, Part. 45, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 113,62
Dal 28/11/2007 al 08/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 278, Part. 45, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 167,33 Piano TERRA Graffato MAPPALE 44 SUB.4
Dal 09/11/2015 al 18/01/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 278, Part. 45, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4.5 Superficie catastale 67 mq Rendita € 167,33 Piano TERRA Graffato MAPPALE 44 SUB.4

I titolari reali

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
	278	45	3		A4	4	4.5	67 mq	167,33 €	TERRA	MAPPAL E 44 SUB.4

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 08.11.2024 si sono riscontrate la seguente difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi:

- Varie Differenze nelle altezze dei locali
- Non è stata rappresentata una tramezzatura all'interno del ripostiglio nel sottoscala esterno

Per i suddetti motivi deve essere ripresentata la planimetria catastale dell'unità immobiliare.

PRECISAZIONI

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

Si rileva che è presente la Trascrizione di un Pignoramento Immobiliare effettuata al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in data 04/10/2018 al n.8262 del Registro Generale e al n.5593 del Registro Particolare a favore di [redacted] antecedente a quello che ha originato la presente procedura di cui non si conoscono gli esiti.

PATTI

Alla data dei Sopralluoghi effettuati in data 04/11/2024 e 08/11/2024 l'appartamento è libero ed in stato di abbandono.

Si precisa che l'immobile presenta una scala in legno a chiocciola di collegamento fra il locale Pranzo e un locale al Piano Superiore del compendio immobiliare. Tale vano non fa parte della proprietà dell'immobile e pertanto



non è stato inserito nella consistenza dell'immobile.



STATO CONSERVATIVO

Alla data dei sopralluoghi effettuati nei giorni 04.11.2024 e 08.11.2024, l'immobile si presenta in cattive condizioni di conservazione e manutenzione in quanto è in stato di abbandono con all'interno dei beni mobili privi di valore.



PARTI COMUNI

L'appartamento per l'accesso all'immobile e al resede esclusivo ha una servitù di passo pedonale su area di proprietà delle [REDACTED] costituita con Atto Notaio Ruggiero Alberto Rizzi del 28/11/2007 Repertorio 35939/4692 trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare del Comune di Pistoia in data 11/12/2007 al Registro Particolare 6738 e Generale 12914 come da Allegato n.7.

La stessa area è gravata dal diritto di passo pedonale per l'appartamento ubicato al Piano Primo del Compendio Immobiliare identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel Foglio 278 Mappale 45 sub.2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

L'appartamento per l'accesso all'immobile e al resede esclusivo ha una servitù di passo pedonale su area di proprietà delle [REDACTED] costituita con Atto Notaio Ruggiero Alberto Rizzi del 28/11/2007 Repertorio 35939/4692 trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare del Comune di Pistoia in data 11/12/2007 al Registro Particolare 6738 e Generale 12914 come da Allegato n.7.

La stessa area è gravata dal diritto di passo pedonale per l'appartamento ubicato al Piano Primo del Compendio Immobiliare identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel Foglio 278 Mappale 45 sub.2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Esposizione Prevalente: Nord Est, l'appartamento ha affacci su un solo lato;

Strutture Verticali: La struttura in elevazione è costituita da una struttura in muratura portante e non presenta lesioni o difetti riscontrabili ad occhio nudo;

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 sufficienti condizioni di manutenzione con tinteggiature presenti parzialmente in quanto vi è presenza di umidità all'interno dovuta all'abbandono dell'immobile.

Pavimentazione Interna: I pavimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica formato 30x30 per tutti i locali ad esclusione del locale Bagno che presenta una pavimentazione formato 10x30 cm e un rivestimento in Piastrelle di Ceramica formato 20x20 cm

Infissi Esterni ed Interni: Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo con chiusure oscuranti realizzate mediante persiane in legno tutte danneggiate e da sostituire, le porte interne sono in legno massello.

Si riscontra la presenza di umidità nei locali

L'unità immobiliare risultata dotata di impianto idrico e di scarico, di impianto elettrico, di riscaldamento



alimentata da un caldaia a gas con termosifoni. Gli impianti vista la condizione di abbandono del fabbricato non sono funzionanti. La caldaia è presente nel locale vano tecnico nel sottoscala esterno
L'altezza utile interna dei locali è pari a ml 2.80 per la Cucina, ml 2.62 per il Pranzo, ml 2.66 per il Bagno, ml 2.18 per il locale WC, ml 2.75 per la Camera, ml 2.74 per Ingresso-Disimpegno e ml 1.33 per il Ripostiglio nel Sottoscala Esterno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data dei Sopralluoghi effettuati in data 04/11/2024 e 08/11/2024 l'appartamento è libero ed in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/06/1964 al 27/11/2007	[REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RENZO CHIOSTRINI	13/06/1964	72300	8969
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI PISTOIA	07/07/1964		4077
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI PISTOIA	01/07/1964	5	281
Dal 28/11/2007 al 18/01/2025	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RUGGIERO ALBERTO RIZZI	28/11/2007	35939	4692
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SERVIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI PISTOIA	11/12/2007	12912	6736

ASTE GIUDIZIARIE®			
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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI PISTOIA aggiornate al 16/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a PISTOIA il 11/12/2007
 Reg. gen. 12915 - Reg. part. 3757
 Importo: € 376.050,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: NOTAIO RUGGIERO ALBERTO RIZZI
 Data: 28/11/2007
 N° repertorio: 35940
 N° raccolta: 4693

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
 Trascritto a PISTOIA il 04/10/2018
 Reg. gen. 8262 - Reg. part. 5593
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
 Trascritto a PISTOIA il 02/10/2024
 Reg. gen. 8851 - Reg. part. 6145
 A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]
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: _____.

Si rileva che è presente la Trascrizione di un Pignoramento Immobiliare effettuata al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in data 04/10/2018 al n.8262 del Registro Generale e al n.5593 del Registro Particolare a favore di [REDACTED] antecedente a quello che ha originato la presente procedura di cui non si conoscono gli esiti.

NORMATIVA URBANISTICA

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 pubblicato sul B.U.R.T. n.24 del 12.06.2013, l'immobile oggetto di pignoramento ricade nelle Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Casa Rurale trasformato nei caratteri tipologici costruttivi F4.

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 è antecedente al 01/09/1967 ed è stato poi oggetto delle seguenti autorizzazioni:

Modifiche Interne ex art. 26 Legge n.47/1985 presentato in data 19.03.1987 protocollo n.14940 e repertoriato come Istanza n.439/87 per rifacimento di due solai a piano primo. Si segnala che nell'elaborato grafico allegato nei locali del Piano Terra vi è riportata erroneamente la dicitura "Negozio" per un refuso grafico in quanto l'immobile ha sempre avuto destinazione residenziale.

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'attenta analisi rispetto a quanto riportato nei precedenti edilizi e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato licenziato e lo stato dei luoghi, correttamente riportate nell'elaborato grafico (Allegato 9):

- Varie Differenze nelle altezze dei locali
- Le altezze del Locale Pranzo e del Locale Wc sono inferiori alle altezze minime fissate dal regolamento edilizio del Comune di Pistoia e pertanto deve essere variata la destinazione del Locale.
- Non è stata rappresentata una tramezzatura all'interno del ripostiglio nel sottoscala esterno

Per la Regolarizzazione di quanto sopra descritto comporta la presentazione di una pratica di Attestazione di Conformità.

Per il rilascio della Sanatoria Edilizia dovrà essere corrisposta una sanzione al Comune di Pistoia pari a circa € 5.000,00 al quale va aggiunto il compenso per l'onorario professionale per la redazione della pratica edilizia sopradescritta e spese correate, per un'importo presunto pari a Euro 4.000,00

A questo deve essere aggiunto il conseguente rifacimento della Planimetria Catastale Onorario Professionale per Pratiche Catastali € 1.000,00 compreso di spese per diritti di segreteria, bolli ecc.

Ai costi suddetti si deve aggiungere quello per la rimozione della scala in legno esistente nel Locale Pranzo unita alla chiusura dell'apertura nel solaio del Piano Primo. Per queste lavorazioni si stima un costo pari a Euro 5.500,00

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 del Leone n.11

Appartamento per uso civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato elevantesi su due piani fuori terra in Pistoia, località Bottegone, Via del Leone n.11 composto da ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina, camera matrimoniale, bagno, w.c., piccolo vano tecnico nel sottoscala esterno corredato da resede esclusivo sulla Via del Leone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 278, Part. 45, Sub. 3, Categoria A4, Graffato MAPPALE 44 SUB.4

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

Valore di stima del bene: € 55.000,06

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 metododel 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.278 avvenute in una fascia temporale dal 01.07.2024 al 16.01.2025.

Sono stati trovati due Immobili Comparabili, di cui si riportano nell'Allegato 11 l'individuazione planimetrica oltre agli atti di compravendita reperendo i dati da due atti pubblici stipulati dal Notaio Regni Marco e dal Notaio Vincenzo Bafunno allegati alla presente perizia immobiliare.

Comparabile n.1 (Atto di Compravendita Notaio Marco Regni stipulato in data 16.10.2024

Repertorio n.236799 Raccolta n.63697) Immobile sito in Via del Cagnolino n.2 a Pistoia.

Consistenza: Superficie mq 355,00. Superficie Pertinenza: mq 33,00.

Superficie Commerciale: mq 355,00 + mq 33,00 x 0.25 = mq 363,25.

Prezzo di Acquisto: Euro 420.000,00

Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 1.156,23

Livello di Finitura: Buono.

Comparabile n.2 (Atto di Compravendita Notaio Vincenzo Bafunno stipulato in data 12.08.2024

Repertorio n.72742 Raccolta n.31479) Immobile sito in Via del Cagnolino n.18 a Pistoia.

Consistenza: Superficie Appartamento mq 65,00. Superficie Pertinenza: mq 24,00 Superficie

Commerciale: mq 65,00 + mq 24,00 x 0.25 = mq 71,00.

Prezzo di Acquisto: Euro 140.000,00

Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 1.971,83

Livello di Finitura: Ottimo.

Per la valutazione Immobiliare si adottano i seguenti prezzi marginali:

Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 1.156,23

Livello di Finitura: Euro 40000,00 è la cifra ipotizza per il passaggio di una classe ad un'altra

Livello di Finitura Immobile oggetto di stima: Sufficiente

Aggiustamenti Comparabile n.1: Prezzo Richiesto: Euro 420000,00

Superficie Commerciale: (363,25-74,77) x 1.156,23 = Euro 333.549,23 a detrarre

Livello di Finitura: € 40.000,00 a detrarre per un passaggio da un livello Sufficiente ad uno Buono.

Totale Prezzo Corretto: (Euro 420.000,00 - Euro 333.549,23 - Euro 40.000,00)= Euro 46.450,77

Aggiustamenti Comparabile n.2: Prezzo Richiesto: Euro 140.000,00

Superficie Commerciale: (74,77-71,00) x 1.156,23 = Euro 4358,98 a sommare.

Livello di Finitura: € 80.000,00 a detrarre per un passaggio da un livello Ottimo ad uno Sufficiente.

Totale Prezzo Corretto: (Euro 140.000,00 + Euro 4.358,98 - Euro 80.000,00)= Euro 64.358,98

VALORE DI MERCATO OGGETTO DI STIMA: (Euro 64.358,98 + Euro 46.450,77)/2= Euro 55.404,88

TOTALE ARROTONDATO Euro 55.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - Via del Leone n.11	74,77 mq	73.559,00 €/mq	€ 55.000,06	100,00%	€ 55.000,06
				Valore di stima:	€ 55.000,06



Valore di stima: € 55.000,06



Deprezamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Opere Edili da Eseguire per Regolarizzazione Urbanistica	5500,00	€

Valore finale di stima: € 39.500,06



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 19/01/2025



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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazioni Inizio Operazioni
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 16/01/2025)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli (Aggiornamento al 16/01/2025)





- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificati di Residenza
- ✓ N° 7 Atto di provenienza
- ✓ N° 8 Foto
- ✓ N° 9 Tavola del progetto
- ✓ N° 10 Altri allegati - Estratto Quotazioni Immobiliari Banca Dati Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 11 Altri allegati - Beni Comparabili per Valutazione Immobiliare
- ✓ N° 12 Altri allegati - Verbali di Sopralluogo
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ricevute Invio Valutazione Immobiliare





RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via del Leone n.11
 Appartamento per uso civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato elevantesi su due piani fuori terra in Pistoia, località Bottegone, Via del Leone n.11 composto da ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina, camera matrimoniale, bagno, w.c., piccolo vano tecnico nel sottoscala esterno corredato da resede esclusivo sulla Via del Leone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 278, Part. 45, Sub. 3, Categoria A4, Graffato MAPPALE 44 SUB.4 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 COMUNALE (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 pubblicato sul B.U.R.T. n.24 del 12.06.2013, l'immobile oggetto di pignoramento ricade nelle Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Casa Rurale trasformato nei caratteri tipologici costruttivi F4.

Prezzo base d'asta: € 39.500,06



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 177/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.500,06

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via del Leone n.11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 278, Part. 45, Sub. 3, Categoria A4, Graffato MAPPALE 44 SUB.4	Superficie	74,77 mq
Stato conservativo:	Alla data dei sopralluoghi effettuati nei giorni 04.11.2024 e 08.11.2024, l'immobile si presenta in cattive condizioni di conservazione e manutenzione in quanto è in stato di abbandono con all'interno dei beni mobili privi di valore.		
Descrizione:	Appartamento per uso civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato elevantesi su due piani fuori terra in Pistoia, località Bottegone, Via del Leone n.11 composto da ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina, camera matrimoniale, bagno, w.c., piccolo vano tecnico nel sottoscala esterno corredato da resede esclusivo sulla Via del Leone.		
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 MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISTOIA il 11/12/2007
Reg. gen. 12915 - Reg. part. 3757
Importo: € 376.050,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Rogante: NOTAIO RUGGIERO ALBERTO RIZZI
Data: 28/11/2007
N° repertorio: 35940
N° raccolta: 4693

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a PISTOIA il 04/10/2018
Reg. gen. 8262 - Reg. part. 5593
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a PISTOIA il 02/10/2024
Reg. gen. 8851 - Reg. part. 6145
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura