

## TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Vienni Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 190/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Montalbano 217 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montalbano 217 .....	4
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Montalbano 217 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montalbano 217 .....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Montalbano 217 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montalbano 217 .....	5
Confini.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Montalbano 217 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montalbano 217 .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Montalbano 217 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montalbano 217 .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Montalbano 217 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montalbano 217 .....	7
Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Montalbano 217 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montalbano 217 .....	8
Stato conservativo .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Montalbano 217 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montalbano 217 .....	9
Parti Comuni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Montalbano 217 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montalbano 217 .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Montalbano 217 .....	9

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montalbano 217.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Montalbano 217.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montalbano 217.....	10
Stato di occupazione.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Montalbano 217.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montalbano 217.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Montalbano 217.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montalbano 217.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Montalbano 217.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montalbano 217.....	13
Normativa urbanistica.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Montalbano 217.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montalbano 217.....	14
Regolarità edilizia.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Montalbano 217.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montalbano 217.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Montalbano 217.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montalbano 217.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 190/2023 del R.G.E. ....	20
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 306.061,41</b> .....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Montalbano 217.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montalbano 217.....	22

All'udienza del 31/01/2024, il sottoscritto Ing. Vienni Michele, con studio in Via Della Madonna 105 - 51100 - Pistoia (PT), email m.vienni@soluzioneingegneria.it, PEC michele.vienni@ingpec.eu, Tel. 0573 977477, Fax 0573 977477, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Montalbano 217
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montalbano 217

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALBANO 217**

Fabbricato di civile abitazione da terra a tetto, su due piani fuori terra, oltre sottotetto non abitabile, edificato in aderenza ad altro fabbricato, ubicato in Comune di Pistoia, località Casenuove di Masiano, Via Montalbano n. 217, composto: al piano terra da ingresso, salotto - tinello, cucina, ripostiglio, antibagno e bagno; al piano primo da disimpegno, due camere di cui una con locale guardaroba, bagno e due terrazzi uno sul prospetto frontale e uno sul prospetto tergale.

I due piani sono collegati da scala interna, il piano sottotetto è accessibile con scala interna retrattile.

Il tutto corredato da giardino posto sul fronte (lato Via Montalbano) e tergale, e da rimessa posta sul retro del fabbricato accessibile dal resede tergale.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI MONTALBANO 217**

Il garage è staccato dall'unità abitativa ed è posto all'interno del resede tergale

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Montalbano 217
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montalbano 217

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALBANO 217**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI MONTALBANO 217**

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

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALBANO 217**

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)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI MONTALBANO 217**

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)

**CONFINI**

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALBANO 217**

Confini: Via Montalbano, proprietà Becheri, proprietà Lombardi e Nuti, proprietà Fedi, proprietà Vettori, salvo se altri e/o diversi confini.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI MONTALBANO 217**

Confini: Via Montalbano, proprietà Becheri, proprietà Lombardi e Nuti, proprietà Fedi, proprietà Vettori, salvo se altri e/o diversi confini.

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALBANO 217**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,07 mq	78,36 mq	1	78,36 mq	3,20 m	Terra
Abitazione	63,54 mq	72,90 mq	1	72,90 mq	3,00 m	Primo
Terrazza	18,13 mq	18,13 mq	0,25	4,53 mq	0,00 m	Primo
Soffitta	31,40 mq	33,00 mq	0,33	10,89 mq	1,80 m	Sottotetto
Giardino	215,00 mq	215,00 mq	0,18	38,70 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>205,38 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>205,38 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI MONTALBANO 217**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa	42,00 mq	49,00 mq	1	49,00 mq	3,30 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>49,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>49,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALBANO 217**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 01/01/1992 al 16/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 267, Part. 240 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 148,74
Dal 16/05/2003 al 22/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 267, Part. 240 Categoria A3 Cl.5, Cons. 8 vani Rendita € 619,75
Dal 22/06/2005 al 08/08/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 267, Part. 240 Categoria A3 Cl.5, Cons. 8 vani Rendita € 619,75
Dal 08/08/2005 al 02/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 267, Part. 240 Categoria A3 Cl.5, Cons. 8 vani Rendita € 619,75
Dal 02/12/2008 al 26/11/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 267, Part. 240 Categoria A3 Cl.5, Cons. 8 vani Rendita € 619,75
Dal 26/11/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 267, Part. 240 Categoria A3 Cl.5, Cons. 8 vani Superficie catastale 191 mq Rendita € 619,75

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI MONTALBANO 217

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/2003 al 16/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 267, Part. 304 Categoria C6 Cl.5, Cons. 38 mq Rendita € 211,95 Piano Terra
Dal 16/05/2003 al 08/08/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 267, Part. 304 Categoria C6 Cl.5, Cons. 40 mq Rendita € 223,11 Piano Terra
Dal 08/08/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 267, Part. 304 Categoria C6 Cl.5, Cons. 40 mq Superficie catastale 45 mq Rendita € 223,11 Piano Terra

### DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALBANO 217**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	267	240			A3	5	8	191 mq	619,75 €		

**Corrispondenza catastale**

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

Sussiste corrispondenza catastale

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI MONTALBANO 217**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	267	304			C6	5	40 mq	45 mq	223,11 €	Terra	

**Corrispondenza catastale**

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

**STATO CONSERVATIVO****BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALBANO 217**

L'edificio esternamente si presenta in uno stato di conservazione non ottimale, necessita di interventi di manutenzione ordinaria della facciata laterale, ovvero lavori di rifacimento parziale dell'intonacatura e di imbiancatura su tutte e tre le facciate esterne, inoltre è necessaria una revisione e/o manutenzione della copertura, in quanto sono presenti alcuni segni di infiltrazioni al Piano Primo.

Internamente l'immobile si presenta in stato di conservazione normale, soltanto al piano primo sono presenti

evidenti segni di infiltrazioni di umidità sul soffitto delle camere, sono quindi necessari lavori di rifacimento dell'intonaco dei soffitti.

Le pavimentazioni e i rivestimenti dei bagni e della cucina interne risultano in buono stato di conservazione. Gli infissi esterni ed interni sono tutti presenti e sono in buono stato di conservazione.

Le pavimentazioni del resede anteriore e posteriore risultano in buono stato di conservazione.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI MONTALBANO 217**

Il garage si presenta in buono stato di conservazione, la copertura è a capanna con struttura relativamente recente, costituita da travetti tipo bausta e pignatte.

Sono presenti gli infissi : portone basculante e finestre che si presentano in buono stato di conservazione.

Esternamente le pareti sono intonacate, mentre internamente il soffitto di copertura è privo di intonaco.

La pavimentazione interna è composta soltanto da un massetto in cemento.

#### **PARTI COMUNI**

##### **BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALBANO 217**

Sul lato sud del fabbricato (porzione laterale) il resede risulta gravata da servitù reciproca di passo pedonale e carrabile, il tutto come risulta da atto autentificato dal Notaio Giulio Cesare Cappellini in data 17/06/1983 rep. 5420/1981 registrato a Pistoia il 29/06/1983 al n°1122 e trascritto a Pistoia il 07/07/1983 al n°2701 Reg. Part.

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI MONTALBANO 217**

Sul lato sud del fabbricato (porzione laterale) il resede risulta gravata da servitù reciproca di passo pedonale e carrabile, il tutto come risulta da atto autentificato dal Notaio Giulio Cesare Cappellini in data 17/06/1983 rep. 5420/1981 registrato a Pistoia il 29/06/1983 al n°1122 e trascritto a Pistoia il 07/07/1983 al n°2701 Reg. Part.

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

##### **BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALBANO 217**

Il resede laterale risulta gravato da servitù reciproca di passo pedonale e carrabile.

Sul lato sud del fabbricato (porzione laterale) il resede risulta gravata da servitù reciproca di passo pedonale e carrabile, il tutto come risulta da atto autentificato dal Notaio Giulio Cesare Cappellini in data 17/06/1983 rep. 5420/1981 registrato a Pistoia il 29/06/1983 al n°1122 e trascritto a Pistoia il 07/07/1983 al n°2701 Reg. Part.

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI MONTALBANO 217**

Sul lato sud del fabbricato (porzione laterale) il resede risulta gravata da servitù reciproca di passo pedonale e carrabile, il tutto come risulta da atto autenticato dal Notaio Giulio Cesare Cappellini in data 17/06/1983 rep. 5420/1981 registrato a Pistoia il 29/06/1983 al n°1122 e trascritto a Pistoia il 07/07/1983 al n°2701 Reg. Part.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALBANO 217**

La struttura verticale del fabbricato civile è in muratura portante, i solai di interpiano, per quanto è stato possibile indagare, sono in laterocemento.

La copertura è a capanna con struttura è composto da travi e travicelli in legno e tavelline in cotto,

Gli infissi esterni ed interni sono in legno e si presentano in buono stato di conservazione.

Internamente l'immobile si presenta in stato di conservazione normale, soltanto al piano primo sono presenti evidenti segni di infiltrazioni di umidità sul soffitto delle camere, sono quindi necessari lavori di rifacimento dell'intonaco dei soffitti.

Le pavimentazioni e i rivestimenti dei bagni e della cucina interne risultano in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni ed interni sono tutti presenti e sono in buono stato di conservazione.

Le pavimentazioni del resede anteriore e posteriore risultano in buono stato di conservazione.

La scala, che porta dal piano terra a piano primo, è a chiocciola di ampia larghezza, rivestita in marmo travertino, corrimano in ferro.

Nell'immobile è presente l'impianto di riscaldamento con termosifoni, ed è presente l'allacciamento alla rete idrica ed elettrica.

L'immobile ha un resede esclusivo anteriore e posteriore delimitati da recinzioni. Nel resede anteriore è presente marciapiede e vialetto ed una zona a verde in cui è presente un albero di ulivo. Il resede posteriore è quasi completamente pavimentato con pietra di porfido disposta a "opus incertum".

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI MONTALBANO 217**

La struttura verticale della rimessa è in muratura portante, la copertura è a capanna con struttura relativamente recente, costituita da travetti tipo bausta e pignatte.

Sono presenti gli infissi : portone basculante e finestre che si presentano in buono stato di conservazione.

Esternamente le pareti sono intonacate, mentre internamente il soffitto di copertura è privo di intonaco.

La pavimentazione interna è composta soltanto da un massetto in cemento.

E' presente la pavimentazione che si presenta in stato di conservazione normale.

Nell'immobile è presente l'impianto elettrico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALBANO 217**

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato con la propria famiglia.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI MONTALBANO 217**

L'immobile è occupato dal debitore con la propria famiglia

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALBANO 217**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/08/1983 al 08/08/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giulio Cesare Cappellini	25/08/1983	5676	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	16/09/1983	5119	3466
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/08/2005 al 13/02/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Regni Marco	08/08/2005	190432	32246
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	11/08/2005	8185	5174
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

L'immobile è pervenuto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Quarrata (PT) il 03/06/1922 con atto di compravendita del 25/08/1983 rogante Notaio Giulio Cesare Cappellini.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI MONTALBANO 217**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/2005 al 13/03/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Regni Marco	08/08/2005	190432	32246
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	11/08/2005	8185	5174
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

L'immobile è pervenuto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Quarrata (PT) il 03/06/1922 con atto di compravendita del 25/08/1983 rogante Notaio Giulio Cesare Cappellini.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALBANO 217**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
 Iscritto a Pistoia il 11/08/2005  
 Reg. gen. 8194 - Reg. part. 2020  
 Importo: € 310.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 155.000,00  
 Rogante: Marco Regni  
 Data: 08/08/2005

N° repertorio: 190433

N° raccolta: 32247

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 25/05/2020  
Reg. gen. 3485 - Reg. part. 531  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 5.984,00  
Data: 29/05/2016  
N° repertorio: 2894  
N° raccolta: 2016

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pistoia il 19/10/2010  
Reg. gen. 8311 - Reg. part. 5157  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pistoia il 04/01/2024  
Reg. gen. 95 - Reg. part. 66  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI MONTALBANO 217**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Pistoia il 11/08/2005  
Reg. gen. 8194 - Reg. part. 2020  
Importo: € 310.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 155.000,00  
Rogante: Marco Regni  
Data: 08/08/2005  
N° repertorio: 190433  
N° raccolta: 32247
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Firenze il 25/05/2020  
Reg. gen. 3485 - Reg. part. 531  
Importo: € 10.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 5.984,00

Data: 29/05/2016

N° repertorio: 2894

N° raccolta: 2016

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 19/10/2010

Reg. gen. 8311 - Reg. part. 5157

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 04/01/2024

Reg. gen. 95 - Reg. part. 66

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALBANO 217**

Urbanisticamente l'edificio è inquadrato nei tessuti ed aggregati isolati di impianto storico -TS2- Borghi sub-urbani lineari.

Art. 33 Tessuti TS1, TS2, TS3: borghi di pianura e tessuti novecenteschi.

Nei tessuti TS1, TS2, TS3, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso e attività: residenziale, direzionale e di servizio, commerciale, turistica ricettiva, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, artigianale di servizio alla residenza, alla persona e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme, in particolare quella in materia di emissioni e pressione sonora, tali attività non dovranno recare disturbo alle residenze presenti e comunque insediabili, verde privato.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI MONTALBANO 217**

Urbanisticamente l'edificio è inquadrato nei tessuti ed aggregati isolati di impianto storico -TS2- Borghi sub-urbani lineari.

Art. 33 Tessuti TS1, TS2, TS3: borghi di pianura e tessuti novecenteschi.

Nei tessuti TS1, TS2, TS3, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso e attività: residenziale, direzionale e di servizio, commerciale, turistica ricettiva, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, artigianale di servizio alla residenza, alla persona e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme, in particolare quella in materia di emissioni e pressione sonora, tali attività non dovranno recare disturbo alle residenze presenti e comunque insediabili, verde privato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALBANO 217

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il seguente immobile risulta essere corredato dai seguenti precedenti urbanistici:

- Permesso per lavori affare n. 10617 protocollo 742 del 27/04/1954;
- Abitabilità del 31/05/1955 e del 06/07/1965;
- Permesso per lavori affare 10807 del 28/07/1955 "Costruzione di ripostiglio e muro di cinta";
- Permesso per lavori affare 11243 protocollo 410 del 08/06/1964 "Rialzamento fabbricato";
- Permesso per lavori affare 11420 protocollo 2497 del 05/11/1969 "Demolizione ripostiglio e costruzione rimessa";
- Autorizzazione edilizia n.938 del 05/12/1988 PE 284/84 "Costruzione scala esterna e modifiche al fabbricato";
- DIA protocollo 57447 del 02/12/1998 PE 2326/98 "Rifacimento pavimentazione esterna";
- Autorizzazione edilizia n.420 del 06/12/1999 + Variante n.126 del 24/04/2001 PE 1730/99 "Realizzazione di rimessa";
- DIA protocollo 73858 del 09/12/2005 PE 2490/05 + Variante Fine lavori 25/11/2008 ("Modifiche interne ed esterne").

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI MONTALBANO 217

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il seguente immobile risulta essere corredato dai seguenti precedenti urbanistici:

- Permesso per lavori affare n. 10617 protocollo 742 del 27/04/1954;
- Permesso per lavori affare 10807 del 28/07/1955 "Costruzione di ripostiglio e muro di cinta";
- Permesso per lavori affare 11243 protocollo 410 del 08/06/1964 "Rialzamento fabbricato";
- Permesso per lavori affare 11420 protocollo 2497 del 05/11/1969 "Demolizione ripostiglio e costruzione rimessa";
- Autorizzazione edilizia n.938 del 05/12/1988 PE 284/84 "Costruzione scala esterna e modifiche al fabbricato";
- DIA protocollo 57447 del 02/12/1998 PE 2326/98 "Rifacimento pavimentazione esterna";
- Autorizzazione edilizia n.420 del 06/12/1999 + Variante n.126 del 24/04/2001 PE 1730/99 "Realizzazione di rimessa";
- DIA protocollo 73858 del 09/12/2005 PE 2490/05 + Variante Fine lavori 25/11/2008 ("Modifiche interne ed esterne").

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALBANO 217**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI MONTALBANO 217**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni sono stati raggruppati in unico lotto in quanto la rimessa ha accesso dal resede dell'abitazione

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

- **Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Montalbano 217**  
 Fabbricato di civile abitazione da terra a tetto, su due piani fuori terra, oltre sottotetto non abitabile, edificato in aderenza ad altro fabbricato, ubicato in Comune di Pistoia, località Casenuove di Masiano, Via Montalbano n. 217, composto: al piano terra da ingresso, salotto - tinello, cucina, ripostiglio, antibagno e bagno; al piano primo da disimpegno, due camere di cui una con locale guardaroba, bagno e due terrazzi uno sul prospetto frontale e uno sul prospetto tergale. I due piani sono collegati da scala interna, il piano sottotetto è accessibile con scala interna retrattile. Il tutto corredato da giardino posto sul fronte (lato Via Montalbano) e tergale, e da rimessa posta sul retro del fabbricato accessibile dal resede tergale.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 240, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 308.070,00  
 E' stata fatta una stima per comparazione con gli immobili simili, in vendita, nella zona di ubicazione dell'immobile oggetto di stima.  
 Prendendo a riferimento il Borsino immobiliare, Agenzia immobiliari, OMI si ottengono i seguenti valori medi:

Valore medio abitazione: 1500 €/mq  
Valore medio rimessa: 680 €/mq

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montalbano 217

Il garage è staccato dall'unità abitativa ed è posto all'interno del resede tergale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 304, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 33.320,00

E' stata fatta una stima per comparazione con gli immobili simili, in vendita, nella zona di ubicazione dell'immobile oggetto di stima.

Prendendo a riferimento il Borsino immobiliare, Agenzia immobiliari, OMI si ottengono i seguenti valori medi:

Valore medio abitazione: 1500 €/mq

Valore medio rimessa: 680 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto Pistoia (PT) - Via Montalbano 217	205,38 mq	1.500,00 €/mq	€ 308.070,00	100,00%	€ 308.070,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Pistoia (PT) - Via di Montalbano 217	49,00 mq	680,00 €/mq	€ 33.320,00	100,00%	€ 33.320,00
				Valore di stima:	€ 341.390,00

Valore di stima: € 341.390,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Manutenzione copertura, intonaci e facciate	35328,59	€

**Valore finale di stima: € 306.061,41**

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.

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Mappa catastale, topografica - Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto compravendita
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Ultimo permesso comunale SCIA 2490/2005
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Fonti e Stima immobiliare INTEGRAZIONE (Aggiornamento al 04/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione tecnica e quantificazione costi ripristino INTEGRAZIONE (Aggiornamento al 04/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Computo metrico estimativo (Aggiornamento al 04/07/2024)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Montalbano 217

Fabbricato di civile abitazione da terra a tetto, su due piani fuori terra, oltre sottotetto non abitabile, edificato in aderenza ad altro fabbricato, ubicato in Comune di Pistoia, località Casenuove di Masiano, Via Montalbano n. 217, composto: al piano terra da ingresso, salotto - tinello, cucina, ripostiglio, antibagno e bagno; al piano primo da disimpegno, due camere di cui una con locale guardaroba, bagno e due terrazzi uno sul prospetto frontale e uno sul prospetto tergale. I due piani sono collegati da scala interna, il piano sottotetto è accessibile con scala interna retrattile. Il tutto corredato da giardino posto sul fronte (lato Via Montalbano) e tergale, e da rimessa posta sul retro del fabbricato accessibile dal resede tergale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 240, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Urbanisticamente l'edificio è inquadrato nei tessuti ed aggregati isolati di impianto storico -TS2- Borghi sub-urbani lineari. Art. 33 Tessuti TS1, TS2, TS3: borghi di pianura e tessuti novecenteschi. Nei tessuti TS1, TS2, TS3, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso e attività: residenziale, direzionale e di servizio, commerciale, turistica ricettiva, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, artigianale di servizio alla residenza, alla persona e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme, in particolare quella in materia di emissioni e pressione sonora, tali attività non dovranno recare disturbo alle residenze presenti e comunque insediabili, verde privato.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montalbano 217

Il garage è staccato dall'unità abitativa ed è posto all'interno del resede tergale  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 304, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Urbanisticamente l'edificio è inquadrato nei tessuti ed aggregati isolati di impianto storico -TS2- Borghi sub-urbani lineari. Art. 33 Tessuti TS1, TS2, TS3: borghi di pianura e tessuti novecenteschi. Nei tessuti TS1, TS2, TS3, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso e attività: residenziale, direzionale e di servizio, commerciale, turistica ricettiva, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, artigianale di servizio alla residenza, alla persona e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme, in particolare quella in materia di emissioni e pressione sonora, tali attività non dovranno recare disturbo alle residenze presenti e comunque insediabili, verde privato.

**Prezzo base d'asta: € 306.061,41**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 306.061,41**

Bene N° 1 - Terratetto			
<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - Via Montalbano 217		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 240, Categoria A3	<b>Superficie</b>	205,38 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio esternamente si presenta in uno stato di conservazione non ottimale, necessita di interventi di manutenzione ordinaria della facciata laterale, ovvero lavori di rifacimento parziale dell'intonacatura e di imbiancatura su tutte e tre le facciate esterne, inoltre è necessaria una revisione e/o manutenzione della copertura, in quanto sono presenti alcuni segni di infiltrazioni al Piano Primo. Internamente l'immobile si presenta in stato di conservazione normale, soltanto al piano primo sono presenti evidenti segni di infiltrazioni di umidità sul soffitto delle camere, sono quindi necessari lavori di rifacimento dell'intonaco dei soffitti. Le pavimentazioni e i rivestimenti dei bagni e della cucina interne risultano in buono stato di conservazione. Gli infissi esterni ed interni sono tutti presenti e sono in buono stato di conservazione. Le pavimentazioni del resede anteriore e posteriore risultano in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato di civile abitazione da terra a tetto, su due piani fuori terra, oltre sottotetto non abitabile, edificato in aderenza ad altro fabbricato, ubicato in Comune di Pistoia, località Casenuove di Masiano, Via Montalbano n. 217, composto: al piano terra da ingresso, salotto - tinello, cucina, ripostiglio, antibagno e bagno; al piano primo da disimpegno, due camere di cui una con locale guardaroba, bagno e due terrazzi uno sul prospetto frontale e uno sul prospetto tergale. I due piani sono collegati da scala interna, il piano sottotetto è accessibile con scala interna retrattile. Il tutto corredato da giardino posto sul fronte (lato Via Montalbano) e tergale, e da rimessa posta sul retro del fabbricato accessibile dal resede tergale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato con la propria famiglia.		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - Via di Montalbano 217		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 304, Categoria C6	<b>Superficie</b>	49,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il garage si presenta in buono stato di conservazione, la copertura è a capanna con struttura relativamente recente, costituita da travetti tipo bausta e pignatte. Sono presenti gli infissi : portone basculante e finestre che si presentano in buono stato di conservazione. Esternamente le pareti sono intonacate, mentre internamente il soffitto di copertura è privo di intonaco. La pavimentazione interna è composta soltanto da un massetto in cemento.		
<b>Descrizione:</b>	Il garage è staccato dall'unità abitativa ed è posto all'interno del resede tergale		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

**Stato di occupazione:** L'immobile è occupato dal debitore con la propria famiglia



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTALBANO 217****Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Pistoia il 11/08/2005  
Reg. gen. 8194 - Reg. part. 2020  
Importo: € 310.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 155.000,00  
Rogante: Marco Regni  
Data: 08/08/2005  
N° repertorio: 190433  
N° raccolta: 32247
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 25/05/2020  
Reg. gen. 3485 - Reg. part. 531  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 5.984,00  
Data: 29/05/2016  
N° repertorio: 2894  
N° raccolta: 2016

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pistoia il 19/10/2010  
Reg. gen. 8311 - Reg. part. 5157  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pistoia il 04/01/2024  
Reg. gen. 95 - Reg. part. 66  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI MONTALBANO 217**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Pistoia il 11/08/2005

Reg. gen. 8194 - Reg. part. 2020

Importo: € 310.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 155.000,00

Rogante: Marco Regni

Data: 08/08/2005

N° repertorio: 190433

N° raccolta: 32247

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Firenze il 25/05/2020

Reg. gen. 3485 - Reg. part. 531

Importo: € 10.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 5.984,00

Data: 29/05/2016

N° repertorio: 2894

N° raccolta: 2016

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 19/10/2010

Reg. gen. 8311 - Reg. part. 5157

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 04/01/2024

Reg. gen. 95 - Reg. part. 66

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura