

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Moncini Lisa, nell'Esecuzione Immobiliare 348/2011 del R.G.E.

promossa da

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



contro

\*\*\*\* *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 .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 348/2011 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 33.000,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	15



## INCARICO

---

All'udienza del 12/09/2019, il sottoscritto Arch. Moncini Lisa, con studio in Via Giuseppe Garibaldi, 13 - 51018 - Pieve a Nievole (PT), email lisa.moncini@tin.it, PEC lisa.moncini@archiworldpec.it, Tel. 0572 82 760, Fax 0572 82 760, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/09/2019 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 San Marcello Piteglio (PT) - Via delle Pompe 37/C, località Campo Tizzoro, piano S1-1-2

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato, non condominiale, costituito da due piani fuori terra, ubicato in località Campo Tizzoro, dotata di tutti i servizi di prima necessità.

L'abitazione è accessibile da corte a comune che la collega con la via delle Pompe attraverso una strada privata a comune con terzi oltre a vano scala esterno di proprietà esclusiva. Essa occupa tutto il piano primo ed è composta da un vano unico con angolo cottura, anti bagno, bagno oltre a soppalco, con destinazione soffitta, collegato con il vano da scala a chiocciola, ed altra piccola soffitta, comunicante con il soppalco, sovrastante la zona servizi.

Fa parte della proprietà anche una cantina al piano interrato accessibile da corte, scale e disimpegno a comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via delle Pompe 37/C, località Campo Tizzoro, piano S1-1-2

## 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)

Il bene in oggetto risulta bene personale dell'esecutato in quanto derivante da successione.



## CONFINI

L'appartamento confina a Nord con beni comuni con altre unità immobiliari, a Est ed a Sud con corte a comune, ad Ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

La cantina confina a Nord con beni comuni con altre unità immobiliari, a Est con corte a comune, a Sud ed a Ovest con beni della medesima proprietà, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,75 mq	44,70 mq	1,00	44,70 mq	0,00 m	Primo
Soffitta	16,60 mq	20,40 mq	0,30	6,12 mq	0,00 m	Secondo
Cantina	3,25 mq	4,60 mq	0,60	2,76 mq	2,00 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>53,58 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>53,58 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione è ubicata nella località Campo Tizzoro, dotata di tutti i servizi oltre a parcheggi pubblici in prossimità della viabilità.

Il bene, presenta per alcuni vani o porzioni di essi solaio di copertura inclinato, per altri piano; ciò determina altezza diverse e precisamente:

- vano principale altezza variabile da ml. 4.53 nel colmo a circa ml. 3.20 sulla parete esterna ad eccezione della zona sotto il soppalco avente altezza pari a circa ml. 2.00;
- Antibagno e bagno altezza pari a circa ml. 2.65;
- Soppalco altezza variabile da circa ml. 2.20 a ml. 1.40;
- Soffitta sopra i servizi altezza massima circa ml. 1.65.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/2003 al 18/10/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 175, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 180,76 Piano S1-1-2
Dal 18/10/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 175, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 180,76 Piano S1-1-2
Dal 09/11/2015 al 09/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 175, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 55 mq. Totale escluse aree scoperte: 55 mq Rendita € 180,76 Piano S1-1-2
Dal 09/01/2017 al 02/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 175, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 55 mq. Totale escluse aree scoperte: 55 mq Rendita € 180,76 Piano S1-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che, antecedentemente al 28/07/2003, la particella derivava dalla ristrutturazione-frazionamento e fusione delle particelle 175 sub. 2 e 4 rispettivamente a categoria C/6 e A/3.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	69	175	6		A3	4	3,5 vani	Totale: 55 mq. Totale escluse aree scoperte: 55 mq	180,76 €	S1-1-2		

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

---

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



## PATTI

---

L'immobile risulta ad oggi occupato senza titolo in quanto è stato convalidato lo sfratto per morosità a seguito di contratto di locazione comunque non opponibile alla procedura.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene si presenta in sufficiente stato conservativo (vedi documentazione fotografica allegata alla presente).

## PARTI COMUNI

---

Il bene pignorato non risulta inserito in contesto condominiale tuttavia risultano comuni le parti indicate all'art. 1117 del C.C. (quali muri maestri, tetto, facciate, il suolo su cui sorge l'edificio, ecc..) oltre alla corte esterna ed alle scale di accesso alla cantina.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono state riscontrate servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento, occupa l'intero piano primo di una porzione di un più ampio fabbricato. Tutti i vani dell'abitazione, presentano areazione ed illuminazione naturale diretta attraverso aperture sui prospetti ed hanno altezza interna utile variabile (vedi consistenza immobile).

Dal punto di vista strutturale l'immobile non presenta lesioni o cedimenti evidenti ed è costituito da struttura verticale portante mista in pietra e laterizio, solaio intermedio, tra piano terra e primo, in latero-cemento, solaio del soppalco in legno e solaio di copertura in legno e tavelloni.

La copertura, a falda unica, con sovrastante manto in tegole di laterizio tipo marsigliese, completa di guaina e coibentazione, presenta punti di infiltrazione in prossimità della canna fumaria e della soffitta sovrastante il bagno.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati in sufficiente stato di manutenzione.

Le pareti interne, intonacate e tinteggiate, presentano tracce di umidità in vari punti sia nel monolocale che nell'anti bagno e nella cantina; l'angolo cottura ed il bagno presentano rivestimento in piastrelle di ceramica.

I pavimenti interni sono costituiti da mattonelle in gres della stessa tipologia per tutto il piano primo mentre il soppalco presenta listelli di legno.

La pavimentazione esterna del pianerottolo di accesso all'abitazione è in gres mentre le scale esterne sono rivestite con mattonelle di cemento.

Gli infissi esterni, in sufficiente stato di manutenzione, sono costituiti da persiane in legno; i portoni di



ingresso sia all'abitazione che alla cantina sono entrambi in legno.

Gli infissi interni sono in legno con vetro camera in sufficiente stato di manutenzione.

Internamente le porte sono in legno tamburato.

La scala interna all'abitazione, di collegamento con il soppalco, in ferro, è del tipo a chiocciola; quella esterna di accesso e quella che conduce alla cantina sono in muratura.

All'interno sono presenti le seguenti dotazioni:

- impianto elettrico di tipo ordinario sottotraccia;
- impianto idro-termo-sanitario sottotraccia;
- riscaldamento indipendente con caldaia ubicata nell'angolo cottura e con termosifoni in alluminio;
- allacciamento alla rete idrica, elettrica ed al gas;
- allacciamento alla rete fognaria pubblica.

L'appartamento, inoltre, è corredato da piccola cantina di pertinenza a piano interrato e da resede a comune sul fronte principale.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/10/2018
- Scadenza contratto: 30/09/2022
- Rilascio: 10/08/2019



### *Stato della causa in corso per il rilascio*

L'appartamento risulta ad oggi occupato da: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il contratto di locazione tra l'esecutato e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta non opponibile alla procedura in quanto è stato registrato in data successiva al pignoramento; inoltre, nell'udienza del 2 luglio 2019 è stato convalidato dal Giudice Dott. Nicola Latour del Tribunale di Pistoia lo sfratto per morosità e fissata l'esecuzione del rilascio per data non anteriore al 10.08.2019.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 03/01/1973 al	**** Omissis ****	Atto di divisione



18/10/2003		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Renzo Chiostrini	03/01/1973		
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	01/02/1973	2835	2650
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/10/2003 al 10/12/2019	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro	18/10/2003	94	1238
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	06/05/2004	4590	2869
	<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Pistoia	14/04/2004	94	1238	

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'atto non viene allegato in quanto trattasi di provenienze successive, si allega comunque nota di trascrizione.

La continuità delle trascrizioni è garantita a seguito di accettazione tacita di eredità, relativa alla successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi in data 18/10/2003, trascritta a Pistoia il 06/03/2019 presentazione n.9, R.G. 1913, R.P. 1263.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 10/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



## Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pistoia il 16/03/2010  
Reg. gen. 2109 - Reg. part. 1329  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pistoia il 06/12/2011  
Reg. gen. 9251 - Reg. part. 6025  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pistoia il 04/04/2016  
Reg. gen. 2503 - Reg. part. 1759  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato nel suo complesso ricade, nel vigente R.U. del Comune di San Marcello Pistoiese, approvato parzialmente con D.C.C. n. 25 in data 29/08/2014, in zona urbanistica "A2"; questa zona comprende aree urbane a prevalente destinazione residenziale con "Aree ed immobili soggetti alla conservazione e restauro" (art. 76 N.T.A.), dove nel dettaglio la sottozona A2 presenta "morfologia del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di isolati o singoli edifici di preminenza storica ed architettonica corrispondenti ai primi insediamenti e successivi ampliamenti anche lungo la viabilità storica legati alla storia ed alla cultura locale, in prevalenza a matrice seriale ed in linea, e relative pertinenze di pregio ambientale".

Nella sottozona A2 sono consentiti interventi fino al Restauro, al Risanamento Conservativo ed alla Ristrutturazione edilizia tipologia 1 (art. 78 N.T.A.).

La zona, inoltre, non è soggetta ad alcun tipo di vincolo.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da accertamenti eseguiti presso l'Archivio del Comune di San Marcello Piteglio sono stati riscontrati precedenti edilizi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 82/93, prot. n. 8825 del 10/12/1993, rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per "modifiche interne ed esterne ad un fabbricato con cambio di destinazione";
- Concessione Edilizia n. 9/95 del 13/09/1996, rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per "ristrutturazione e parziale cambio di destinazione per la realizzazione di n. 2 unità abitative".



In seguito al sopralluogo e rilievo dello stato di fatto del bene, confrontato con gli elaborati grafici depositati in Comune, risulta che l'immobile è conforme ad eccezione delle altezze interne (minima e massima) dell'abitazione che sono di circa cm. 5 inferiori a quanto denunciato. Dette difformità, rientrando nelle tolleranze e rispettando comunque i requisiti minimi igienico-sanitari, non necessitano di sanatoria edilizia.

## 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 San Marcello Piteglio (PT) - Via delle Pompe 37/C, località Campo Tizzoro, piano S1-1-2

Trattasi di appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato, non condominiale, costituito da due piani fuori terra, ubicato in località Campo Tizzoro, dotata di tutti i servizi di prima necessità. L'abitazione è accessibile da corte a comune che la collega con la via delle Pompe attraverso una strada privata a comune con terzi oltre a vano scala esterno di proprietà esclusiva. Essa occupa tutto il piano primo ed è composta da un vano unico con angolo cottura, anti bagno, bagno oltre a soppalco, con destinazione soffitta, collegato con il vano da scala a chiocciola, ed altra piccola soffitta, comunicante con il soppalco, sovrastante la zona servizi. Fa parte della proprietà anche una cantina al piano interrato accessibile da corte, scale e disimpegno a comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 175, Sub. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 34.023,30

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene si è proceduto alla stima con procedimento sintetico comparativo attraverso la ricerca del prezzo di mercato al metro



quadro di superficie commerciale di immobili con caratteristiche simili ed ubicazione messi in vendita sui maggiori siti di agenzie immobiliari.

Da tale ricerca è emerso un valore al metro quadro di superficie lorda pari ad €/mq. 638,10, arrotondato per difetto ad €/mq. 635,00, derivante dai seguenti comparabili che si allegano:

- appartamento n.1 \_ richiesta € 25.000,00 / superficie commerciale lorda mq. 35 = €/mq. 714,28;
- appartamento n.2 \_ richiesta € 25.000,00 / superficie commerciale lorda mq. 50 = €/mq. 500,00;
- appartamento n.3 \_ richiesta € 28.000,00 / superficie commerciale lorda mq. 40 = €/mq. 700,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento San Marcello Piteglio (PT) - Via delle Pompe 37/C, località Campo Tizzoro, piano S1-1-2	53,58 mq	635,00 €/mq	€ 34.023,30	100,00%	€ 34.023,30
				Valore di stima:	€ 34.023,30

Valore di stima: € 34.023,30

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vendita in asta	2,00	%

**Valore finale di stima: € 33.000,00**

La sottoscritta ha ritenuto congruo deprezzare il lotto nella misura del 2%, considerando la specificità della vendita, addivenendo quindi ad un valore finale di stima pari ad € 33.342,83 arrotondati per difetto ad € 33.000,00.

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.

Pieve a Nievole, li 27/12/2019

  
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Moncini Lisa

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 82/93
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 9/95
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Concessione Edilizia n. 9/95: Tav.3 Stato Modificato
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 02/12/2019)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura Storica \_ F. 69 p. 175 sub. 6, 2 e 4 (Aggiornamento al 02/12/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Foglio 69, particella 175, sub.6 (Aggiornamento al 03/12/2019)
- ✓ N° 1 Foto - Doc. Fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco Sintetico Formalità Ipotecarie esecutato (Aggiornamento al 10/12/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco Sintetico Formalità Ipotecarie ##Betti Ciro## (Aggiornamento al 10/12/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di Trascrizione \_ Atto di Divisione 1973 (Aggiornamento al 10/12/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di Trascrizione \_ Successione \_ R.P. 2869\_2004 (Aggiornamento al 10/12/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Nota di Trascrizione \_ Verbale di Pignoramento R.P. n. 1329\_2010 e n. 1759\_2016 (Aggiornamento al 20/12/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Contratto di locazione; Tribunale di Pistoia: Verbale udienza di sfratto
- ✓ N° 1 Altri allegati - PEC e ricevute creditore
- ✓ N° 1 Altri allegati - PEC e ricevute debitore
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comparabili

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via delle Pompe 37/C, località Campo Tizzoro, piano S1-1-2

Trattasi di appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato, non condominiale, costituito da due piani fuori terra, ubicato in località Campo Tizzoro, dotata di tutti i servizi di prima necessità. L'abitazione è accessibile da corte a comune che la collega con la via delle Pompe attraverso una strada privata a comune con terzi oltre a vano scala esterno di proprietà esclusiva. Essa occupa tutto il piano primo ed è composta da un vano unico con angolo cottura, anti bagno, bagno oltre a soppalco, con destinazione soffitta, collegato con il vano da scala a chiocciola, ed altra piccola soffitta, comunicante con il soppalco, sovrastante la zona servizi. Fa parte della proprietà anche una cantina al piano interrato accessibile da corte, scale e disimpegno a comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 175, Sub. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato nel suo complesso ricade, nel vigente R.U. del Comune di San Marcello Pistoiese, approvato parzialmente con D.C.C. n. 25 in data 29/08/2014, in zona urbanistica "A2"; questa zona comprende aree urbane a prevalente destinazione residenziale con "Aree ed immobili soggetti alla conservazione e restauro" (art. 76 N.T.A.), dove nel dettaglio la sottozona A2 presenta "morfologia del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di isolati o singoli edifici di preminenza storica ed architettonica corrispondenti ai primi insediamenti e successivi ampliamenti anche lungo la viabilità storica legati alla storia ed alla cultura locale, in prevalenza a matrice seriale ed in linea, e relative pertinenze di pregio ambientale". Nella sottozona A2 sono consentiti interventi fino al Restauro, al Risanamento Conservativo ed alla Ristrutturazione edilizia tipologia 1 (art. 78 N.T.A.). La zona, inoltre, non è soggetta ad alcun tipo di vincolo.

**Prezzo base d'asta: € 33.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 348/2011 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.000,00**



<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Marcello Piteglio (PT) - Via delle Pompe 37/C, località Campo Tizzoro, piano S1-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 175, Sub. 6, Categoria A3	<b>Superficie</b>	53,58 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in sufficiente stato conservativo (vedi documentazione fotografica allegata alla presente).		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento per civile abitazione facente parte di un più ampio fabbricato, non condominiale, costituito da due piani fuori terra, ubicato in località Campo Tizzoro, dotata di tutti i servizi di prima necessità. L'abitazione è accessibile da corte a comune che la collega con la via delle Pompe attraverso una strada privata a comune con terzi oltre a vano scala esterno di proprietà esclusiva. Essa occupa tutto il piano primo ed è composta da un vano unico con angolo cottura, anti bagno, bagno oltre a soppalco, con destinazione soffitta, collegato con il vano da scala a chiocciola, ed altra piccola soffitta, comunicante con il soppalco, sovrastante la zona servizi. Fa parte della proprietà anche una cantina al piano interrato accessibile da corte, scale e disimpegno a comune.		
<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 con contratto di locazione non opponibile		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Trascrizioni



- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pistoia il 16/03/2010  
Reg. gen. 2109 - Reg. part. 1329  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pistoia il 06/12/2011  
Reg. gen. 9251 - Reg. part. 6025  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pistoia il 04/04/2016  
Reg. gen. 2503 - Reg. part. 1759  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

