
TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Benesperi Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



INTEGRAZIONE PERIZIA RELATIVA AL SOLO LOTTO 2.

Versione Integrale

a seguito del nuovo pignoramento ES 19/2023 e del quesito posto dal GE col provvedimento del
16/03/2023.



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Lotto 2.....	25
Descrizione.....	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1.....	26
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano TERRA.....	26
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1.....	26
Bene N° 6 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo n.7.....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1.....	27
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano TERRA.....	27
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1.....	27
Bene N° 6 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo n.7.....	27
Titolarità.....	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1.....	27
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano TERRA.....	28
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1.....	28
Confini.....	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1.....	28
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano TERRA.....	29
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1.....	29
Consistenza.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1.....	29
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano TERRA.....	30
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1.....	30
Bene N° 6 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo n.7.....	30
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1.....	30
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano TERRA.....	31
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1.....	32

<u>Bene N° 6 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo n.7.....</u>	<u>33</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>33</u>
<u>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1.....</u>	<u>33</u>
<u>Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano TERRA.....</u>	<u>34</u>
<u>Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1.....</u>	<u>34</u>
<u>Bene N° 6 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo n.7.....</u>	<u>35</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>35</u>
<u>Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1.....</u>	<u>35</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>35</u>
<u>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1.....</u>	<u>35</u>
<u>Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano TERRA.....</u>	<u>35</u>
<u>Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1.....</u>	<u>35</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>35</u>
<u>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1.....</u>	<u>35</u>
<u>Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano TERRA.....</u>	<u>36</u>
<u>Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1.....</u>	<u>36</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>36</u>
<u>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1.....</u>	<u>36</u>
<u>Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano TERRA.....</u>	<u>36</u>
<u>Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1.....</u>	<u>36</u>
<u>Bene N° 6 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo n.7.....</u>	<u>36</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>37</u>
<u>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1.....</u>	<u>37</u>
<u>Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano TERRA.....</u>	<u>37</u>
<u>Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1.....</u>	<u>37</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>37</u>
<u>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1.....</u>	<u>37</u>
<u>Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano TERRA.....</u>	<u>38</u>
<u>Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1.....</u>	<u>38</u>
<u>Bene N° 6 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo n.7.....</u>	<u>38</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>38</u>
<u>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1.....</u>	<u>38</u>

<u>Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano TERRA.....</u>	<u>40</u>
<u>Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano T-1.....</u>	<u>42</u>
<u>Bene N° 6 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo n.7.....</u>	<u>45</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>48</u>
<u>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano T-1.....</u>	<u>48</u>
<u>Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano TERRA.....</u>	<u>49</u>
<u>Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano T-1.....</u>	<u>50</u>
<u>Bene N° 6 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo n.7.....</u>	<u>51</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>51</u>
<u>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano T-1.....</u>	<u>51</u>
<u>Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano TERRA.....</u>	<u>51</u>
<u>Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano T-1.....</u>	<u>52</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>52</u>
<u>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano T-1.....</u>	<u>52</u>
<u>Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano TERRA.....</u>	<u>53</u>
<u>Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano T-1.....</u>	<u>53</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>54</u>
<u>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano T-1.....</u>	<u>54</u>
<u>Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano TERRA.....</u>	<u>54</u>
<u>Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano T-1.....</u>	<u>54</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>55</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>56</u>
<u>Riserve e particolarità da segnalare.....</u>	<u>58</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2022 del R.G.E.....</u>	<u>60</u>
<u>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 76.006,00.....</u>	<u>61</u>
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</u>	<u>63</u>
<u>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano T-1.....</u>	<u>65</u>
<u>Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano TERRA.....</u>	<u>66</u>
<u>Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano T-1.....</u>	<u>66</u>
<u>Bene N° 6 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo n.7.....</u>	<u>67</u>

INCARICO

In data 17/06/2022, il sottoscritto Ing. Benesperi Gianluca, con studio in Via del Cantone, 127/2 - 51039 - Quarrata (PT), email ing.gianluca@studiobenesperi.it, PEC benesperi.gianluca@ingpec.eu, Tel. 0573 717702, Fax 0573 700042, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano TERRA
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1
- **Bene N° 6** - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo n.7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano TERRA
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1
- **Bene N° 6** - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo n.7

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

Porzione di fabbricato e precisamente appartamento per uso civile abitazione posto su due piani fuori terra, con accesso dal civico n. 7 di via Camporotondo, composto al piano terra da un unico vano per uso ingresso-soggiorno-pranzo nonché cucina e ripostiglio sottoscala e scale di accesso al piano superiore; al piano primo da disimpegno, due camere e bagno.

Sono compresi i diritti di comproprietà sulle parti comuni e indivisibili del fabbricato quali, a puro titolo esemplificativo, la residua porzione del resede pavimentato e del terreno circostante, della superficie di circa 750mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7, PIANO TERRA

Porzione di un più ampio edificio condominiale e precisamente locale di deposito, con accesso dal civico n. 7 della detta via Camporotondo, composto al piano terra da un unico vano adiacente e confinante con l'appartamento del cespite precedente.

Sono compresi i diritti di comproprietà sulle parti comuni e indivisibili del fabbricato quali, a puro titolo esemplificativo, la residua porzione del resede pavimentato e del terreno circostante, della superficie di circa 750mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

Porzione di fabbricato condominiale e precisamente area urbana completamente pavimentata o lastricato, con accesso dal civico n. 7 di via Camporotondo, posta in fronte ai cespiti che precedono di questo lotto.

Sono compresi i diritti di comproprietà sulle parti comuni e indivisibili del fabbricato quali, a puro titolo esemplificativo, la residua porzione del resede pavimentato e del terreno circostante, della superficie di circa 750mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO N.7

Corte costituita da beni comuni non censibili e precisamente:

- sub 15 della particella 72 del foglio 34 costituito da: piazzale inerbito di accesso al più ampio compendio immobiliare e posto a est dello stesso; resede a verde posto a nord e sud della palazzina, resede posto sotto il vano scale esterno a comune, di collegamento fra il piano terra e primo.

- sub 14 della particella 72 del foglio 34 costituito da: resede lastricato posto in fronte al blocco est della più ampia palazzina condominiale, a confine della facciata sud della stessa e costituito da terrazza a livello in uso esclusivo a terzi, ma gravato di diritto di passo a favore dei beni in stima.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

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

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7, PIANO TERRA

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

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

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

BENE N° 6 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO N.7

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

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 presente immobile risulta essere bene personale della debitrice in quanto in tal modo acquistato, così come risulta dal contratto originario Not. RIZZI del 31/05/2005 rep.32836 racc.3419 e dalla relativa nota, trascritta a Pistoia al Reg.Part.3449 del 14/06/2005.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7, PIANO TERRA

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 presente immobile risulta essere bene personale della debitrice in quanto acquistato come bene personale, così come risulta dal contratto originario Not. RIZZI del 31/05/2005 e dalla relativa nota di trascrizione Reg.Part.3449 del 14/06/2005.



BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

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 presente immobile risulta essere bene personale della debitrice in quanto in tal modo acquistato, così come risulta dal contratto originario Not. RIZZI del 31/05/2005 rep.32836 racc.3419 e dalla relativa nota, trascritta a Pistoia al Reg.Part.3449 del 14/06/2005.

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

Confini appartamento:

- al piano terra: a nord part.72 sub.15, resede tergaile cortile comune BCNC; a est part.72 sub.9 proprietà **** Omissis **** e part.72 sub.15 vano scale a comune; a sud 72 sub. 10, cortile pavimentato esclusivo, area urbana di cui della presente perizia; a ovest 72 sub. 13, magazzino di cui della presente perizia; s.s.a

- al piano primo: a nord part.72 sub.15, cortile comune BCNC; a est part.72 sub.4 proprietà **** Omissis ****, a sud part.72 sub.7 vano scale a comune e part.72 sub. 9 proprietà **** Omissis ****; a ovest 72 sub. 15, resede tergaile cortile comune BCNC; s.s.a

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7, PIANO TERRA

Confini deposito:

a nord 72 sub 15 BCNC resede a comune a giardino;

a sud 72 sub 10 area urbana, corte esclusiva, di cui al cespite seguente;

a est 72 sub 8 appartamento di cui al cespite precedente;

a ovest mappale 182, proprietà **** Omissis ****.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

Confini area urbana: a nord 72 sub 8 e 13, beni in stima; a ovest 72 sub 15, corte o giardino a comune; a est 72 sub 15, vano scale esterno condominiale; a ovest 72 sub 15, corte o giardino a comune; s.s.a.

CONSISTENZA



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	17,86 mq	26,36 mq	1,00	26,36 mq	2,77 m	Terra
Cucina	11,09 mq	14,72 mq	1,00	14,16 mq	2,77 m	Terra
Rip. sottosc.	1,68 mq	2,10 mq	0,20	0,42 mq	0,00 m	Terra
Camerina	9,18 mq	11,72 mq	1,00	11,72 mq	2,80 m	Primo
Camera	13,10 mq	15,40 mq	1,00	15,40 mq	2,80 m	Primo
Disimpegno	4,30 mq	5,37 mq	1,00	5,37 mq	2,80 m	Primo
Bagno	6,02 mq	7,91 mq	1,00	7,91 mq	2,80 m	Primo
Area Urbana o Lastricato	45,74 mq	50,57 mq	0,25	12,64 mq	0,00 m	Terra
Magazzino	15,34 mq	21,13 mq	0,50	10,56 mq	2,60 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				104,54 mq		
Incidenza condominiale:				20,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per semplicità ed economia sono qui riportate e computate le superfici di tutti i beni del presente lotto, anche di quelli dei cespiti che seguono.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7, PIANO TERRA

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici e le consistenze sono state conteggiate, per semplicità ed economia, nel cespite che precede.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici e consistenze sono state computate, per semplicità ed economia, nel primo cespite del presente lotto.

BENE N° 6 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO N.7

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici e consistenze sono state computate, per semplicità ed economia, nel primo cespite del presente lotto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 19/11/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 72 63

		Qualità terreno
Dal 19/11/1987 al 09/02/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 72 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 1785
Dal 09/02/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 72, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Piano T-1°
Dal 09/02/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 72, Sub. 5 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7 Piano 1°-2°
Dal 01/01/1992 al 11/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 34, Part. 72, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale , mq Rendita € 290,51 Piano T-1°
Dal 01/01/1992 al 11/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 34, Part. 72, Sub. 5 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7 Superficie catastale , mq Rendita € 650,74 Piano 1°-2°
Dal 11/05/2005 al 16/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 34, Part. 72, Sub. 8 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale , mq Rendita € 387,34 Piano T-1°
Dal 16/05/2013 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 72, Sub. 8 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 82 mq Rendita € 387,34 Piano T-1°

All'attualità i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Non risulta allineato le risultanze delle banca dati telematiche, visure catastali, con le ricerche esperite, infatti non è stato mai volturato o inserito il frazionamento eseguito alla costituzione a fabbricati del più ampio complesso immobiliare eseguito in data 19/11/1987 prot.74428 con il quale si fondeva il mappale 72 con parte del previgente mappale 63, tutti del foglio 34 del Catasto Terreni del Comune di Pistoia.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 19/11/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 72 63 Qualità terreno
Dal 19/11/1987 al 09/02/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 72 Qualità ente urbano

		Superficie (ha are ca) 1785
Dal 09/02/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 72, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 Piano T
Dal 01/01/1992 al 11/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 72, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 Rendita € 76,02 Piano T
Dal 11/05/2005 al 31/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 72, Sub. 13 Categoria C2 Cl.8, Cons. 15 Rendita € 92,19 Piano T
Dal 31/05/2005 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 72, Sub. 13 Categoria C2 Cl.8, Cons. 15 Superficie catastale 20 mq Rendita € 92,19 Piano T

Vedi bene che precede.

All'attualità i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 19/11/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 72 63 Qualità terreno
Dal 19/11/1987 al 09/02/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 72 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 1785
Dal 09/02/1988 al 11/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 34, Part. 72, Sub. 1 Categoria CO
Dal 11/05/2005 al 16/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 72, Sub. 10 Categoria F1, Cons. 47 Piano T
Dal 16/05/2013 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 72, Sub. 10 Categoria F1, Cons. 47 Piano T

Vedi primo bene del presente lotto.

All'attualità i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 6 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO N.7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1988 al 11/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati

		Fg. 34, Part. 75, Sub. 1 Categoria E
Dal 11/05/2005 al 18/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 72, Sub. 12 Categoria E
Dal 18/10/2006 al 12/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 72, Sub. 15 Categoria E
Dal 18/10/2006 al 12/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 72, Sub. 14 Categoria E

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	72	8		A3	5	5	82 mq	387,34 €	T-1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal rilievo eseguito sono emerse delle incongruenze e più precisamente:

- al piano terra la cucina risulta essere collegata tramite apertura con il magazzino in stima identificato dal sub. 13;
- al piano primo non risulta correttamente rappresentata la scala di collegamento tra il piano terra e primo in quanto la superficie del disimpegno è inferiore a quella reale.

Si dovrà provvedere alla redazione di una nuova planimetria catastale.

I costi di aggiornamento catastale, stimati in circa euro 500, sono stati detratti dalla valutazione dei beni riportata.

Si dovrà provvedere, prima della vendita del bene, al fine di non cedere diritti di uso già alienati dagli attuali proprietari, alla redazione di un nuovo elaborato planimetrico poiché nell'attuale, presente in banca dati telematica, risulta a comune la corte o lastricato di cui ai sub. 14, anche se con Atto Not. MARRESE Antonio del 24/11/2006 rep.111426/8660, trascritto a Pistoia al Reg.Part.7529, si provvedeva a cedere l'uso dell'area di tale immobile a terzi, diventando quindi in uso esclusivo dei sig.ri**** Omissis **** o i loro aventi causa.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	34	72	13		C2	8	15	20 mq	92,19 €	T	
--	----	----	----	--	----	---	----	-------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal rilievo eseguito sono emerse delle incongruenze e più precisamente:

- il vano risulta collegato tramite apertura con la cucina dell'appartamento identificato dal sub. 8;
- la porta di accesso al locale di deposito risulta essere stata ridotta come anche la finestra.

Si dovrà provvedere alla redazione di una nuova planimetria catastale.

I costi di aggiornamento catastale, stimati in circa euro 500, sono stati detratti dalla valutazione dei beni riportata.

Per le ragioni già più volte esposte, si dovrà provvedere anche all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	34	72	10		F1		47			T		

Corrispondenza catastale

Dal rilievo eseguito sono emerse delle incongruenze e più precisamente: la forma del bene non corrisponde a quella riportata nell'elaborato planimetrico.

Si dovrà provvedere alla redazione di un nuovo elaborato planimetrico prima dell'assegnazione del bene.

BENE N° 6 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO N.7

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	34	72	15		E							
	34	72	14		E							

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

Sul lastricato in parola è presente una casetta in legno da rimuovere oltre che una tettoia a protezione del portone di ingresso del magazzino anch'essa da rimuovere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

Alla data dei sopralluoghi svolti il bene appariva in stato di degrado.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7, PIANO TERRA

Alla data dei sopralluoghi svolti il bene appariva in stato di degrado.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

Alla data dei sopralluoghi svolti il bene appariva in stato di degrado.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

Dalla lettura dell'elaborato planimetrico risultano a comune: corte di cui ai sub. 14 e 15 anche se con Atto Not. MARRESE si provvedeva a cedere l'uso dell'area del sub.14 a terzi.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7, PIANO TERRA

Dalla lettura dell'elaborato planimetrico risultano beni a comune per il presente cespite i sub.14 (area in uso esclusivo di terzi) e 15 (corte e giardino a comune) della particella 72.

Si dovrà provvedere, prima dell'alienazione del bene, alla correzione dell'elaborato planimetrico attuale al fine di correggere le discrepanze fra i diritti reali in godimento e quelli riportati nell'elaborato planimetrico.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

Dalla lettura dell'elaborato planimetrico risultano a comune: corte di cui ai sub. 14 e 15 anche se con Atto Not. MARRESE si provvedeva a cedere l'uso dell'area del sub.14 a terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

Non risulta trascritto il diritto o servitù di passo di accesso all'immobile in stima costituito sul sub.14 della particella 72 con atto Not. MARRESE Antonio rep.11426/8660 trascritto a Pistoia al Reg.Part.7529 del 2006.

Non risulta il diritto o servitù di passo di accesso al più ampio complesso immobiliare su porzione del mappale 182 del foglio 34 del Catasto Terreni di Pistoia.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7, PIANO TERRA

Non risulta trascritto il diritto o servitù di passo di accesso all'immobile in stima costituito sul sub.14 della particella 72 con atto Not. MARRESE Antonio rep.11426/8660 trascritto a Pistoia al Reg.Part.7529 del 2006.

Non risulta il diritto o servitù di passo di accesso al più ampio complesso immobiliare su porzione del mappale 182 del foglio 34 del Catasto Terreni di Pistoia.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

Non risulta trascritto il diritto o servitù di passo di accesso all'immobile in stima costituito sul sub.14 della particella 72 con atto Not. MARRESE Antonio rep.11426/8660 trascritto a Pistoia al Reg.Part.7529 del 2006.

Non risulta il diritto o servitù di passo di accesso al più ampio complesso immobiliare su porzione del mappale 182 del foglio 34 del Catasto Terreni di Pistoia.

BENE N° 6 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO N.7

Dalla lettura dell'elaborato planimetrico gli immobili del presente cespite, corte di cui ai sub. 14 e 15, risultano a comune delle altre unità in stima anche se con Atto Not. MARRESE Antonio rep.11426/8660 trascritto a Pistoia al Reg.Part.7529 del 2006 si provvedeva a cedere l'uso dell'area del sub.14 a terzi e segnatamente ai sig.ri *** Omissis ***e *** Omissis *** ed ai loro aventi causa. Con il medesimo atto, inoltre, i sig.ri *** Omissis *** , *** Omissis *** , *** Omissis *** , *** Omissis *** e *** Omissis *** prestavano il proprio consenso alla realizzazione di una nuova veduta sul versante nord dell'appartamento catastalmente identificato dal mappale 72 subalterno 4 all'epoca di proprietà dei sig.ri *** Omissis *** e *** Omissis *** , fermi comunque rimanendo i limiti previsti da norme regolamentari inderogabili. Sebbene esercitato, non risulta trascritto il diritto o servitù di passo di accesso costituito sul sub.14 della particella 72 col medesimo atto Not. MARRESE a favore delle rimanenti unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

Esposizione: le facciate libere del bene sono: nord al P1; sud al PT

Altezza interna utile 2,77 m

Str.verticali: edificio con struttura in c.a. e tamponamenti in laterizio

Solai: in laterocemento o cemento armato

Copertura: a falde in calcestruzzo con tegole in laterizio

Manto di copertura: tegole in cotto, in pessimo stato

Pareti esterne ed interne: al civile con intonaci e tinteggiatura

Pavimentazione interna: in monocottura

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate interne finitura legno

Impianto elettrico, idrico, termico: sottotraccia a 220 V, termosifoni presenti, in pessimo stato

Terreno esclusivo: resede pavimentato di cui all'area urbana dei cespiti seguenti

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7, PIANO TERRA

Esposizione: le facciate libere del bene sono a nord, sud ed ovest

Altezza interna utile 2,60 m

Str.verticali: edificio con struttura in c.a. e tamponamenti in laterizio

Solai: in laterocemento o cemento armato

Copertura: piana

Manto di copertura: carta catramata

Pareti esterne ed interne: al civile con intonaci e tinteggiatura

Pavimentazione interna: in monocottura

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte interne assenti

Impianto elettrico, idrico, termico: sottotraccia a 220 V, termosifoni presenti

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

Piazzale esterno a terrazza, lastricato con mattonelle cementizie e recintato da muretto su tutti i lati.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

L'immobile risulta libero.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

L'immobile risulta libero.

BENE N° 6 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO N.7

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/1973 al 14/06/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA TERRENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIOVANNELLI Not. Fabio	11/06/1973	80466	3130
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		PISTOIA	16/06/1973		5765
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2005 al 30/11/2006	**** Omissis ****	ACQUISTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RIZZI Not. Alberto	31/05/2005	32836	3419
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	14/06/2005	5566	3449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PISTOIA	13/06/2005	2227	1T
Dal 30/11/2006 al 13/11/2009	**** Omissis ****	CESSIONE DIRITTI REALI DEL RESEDE DI ACCESSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARRESE Not. Antonio	24/11/2006	111426	8660
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	30/11/2006	12069	7529
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2009 al 04/08/2011	**** Omissis ****	COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RIZZI Not. Alberto	03/11/2009	37339	5678
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	13/11/2009	10006	5885
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2011 al 13/05/2022	**** Omissis ****	ANNOTAMENTO FONDO PATRIMONIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RIZZI Not. Alberto	01/08/2011	38653	6578
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	04/08/2011	6547	938
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/05/2022 al 22/09/2022	**** Omissis ****	PIGNORAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI PISTOIA	13/04/2022	1301	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	13/05/2022	4710	3231
		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 attualmente invariata.

Nell'acquisto originario dei beni, avvenuto in data 31/05/2005 per contratto Not. RIZZI Alberto rep. 32836/3419 trascritto a Pistoia al Reg.Part.3449 del 2005, era compresa il diritto pro quota all'ente comune BCNC identificato dal sub. 12 della particella 72. Tale ente successivamente veniva frazionato ed in parte ceduto a terzi con atto Not. MARRESE Antonio rep.11426/8660 trascritto a Pistoia al Reg.Part.7529 del 2006. In particolare, veniva frazionato una parte del resede in precedenza a comune, costituito da lastricato posto in fronte al fabbricato di cui al sub.14 e veniva ceduto l'uso esclusivo all'appartamento frontista sub.4, ma siccome l'accesso ai beni residui e quindi anche a quelli in stima, avviene agevolmente solo tramite il lastricato predetto, veniva col medesimo atto del Not. MARRESE, costituito anche diritto di passo a favore dei rimanenti appartamenti del complesso condominiale. Tale servitù però, non risulta essere citata nella nota di trascrizione dell'atto MARRESE, se non nel quadro D.

Col medesimo atto si provvedeva anche alla costituzione di servitù di veduta, servitù che però non è presente nella nota di trascrizione se non nel quadro D. Successivamente all'atto Not. MARRESE in parola non si è mai provveduto all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico del complesso immobiliare al fine di evidenziare l'uso esclusivo del sub.14 a favore del sug.4.

Il pignoramento per cui si procede non risulta trascritto sugli accessori di cui sub.15 e 14 per il diritto di passo e nemmeno sulla strada di accesso al complesso immobiliare in parte identificata da porzione del mappale 182 di proprietà di terzi.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/1973 al 14/06/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA TERRENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIOVANNELLI Not. Fabio	11/06/1973	80466	3130
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	16/06/1973		5765
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2005 al 13/11/2009	**** Omissis ****	ACQUISTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RIZZI Not. Alberto	31/05/2005	32836	3419
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	14/06/2005	5566	3449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	13/06/2005	2227	1T		
Dal 13/11/2009 al 04/08/2011	**** Omissis ****	COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RIZZI Not. Alberto	03/11/2009	37339	5678
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	13/11/2009	10006	5885
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2011 al 13/05/2011	**** Omissis ****	SCIoglimento PARZIALE FONDO PATRIMONIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RIZZI Not. Aberto	01/08/2011	38653	6578
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	04/08/2011	6547	938
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/05/2022 al 22/09/2022	**** Omissis ****	PIGNORAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI PISTOIA	13/04/2022	1301	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	13/05/2022	4710	3231
		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 attualmente invariata.

Nell'acquisto originario dei beni, avvenuto in data 31/05/2005 per contratto Not. RIZZI Alberto rep. 32836/3419 trascritto a Pistoia al Reg.Part.3449 del 2005, NON era compresa, per il presente cespite, il diritto pro quota all'ente comune BCNC identificato dal sub. 12 della particella 72. Infatti, dalla lettura dell'elaborato planimetrico si evince che la corte di cui al sub.12 era comune ai soli subalterni 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

L'accesso quindi al bene presente è possibile solo tramite il lastricato esclusivo o area urbana di cui al cespite che segue.

Si precisa, inoltre, che nel pignoramento per cui si procede non risulta trascritto sugli accessori di cui sub.15 e 14 per il diritto di passo e nemmeno sulla strada di accesso al complesso immobiliare in parte identificata da porzione del mappale 182 di proprietà di terzi.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/1973 al 28/10/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA TERRENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIOVANNELLI Not. Fabio	11/06/1973	80466	3130
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	16/06/1973		5765
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2003 al 14/06/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CECCHERINI Not. Beatrice	20/10/2003	46	26
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	28/10/2003	11319	7252
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2005 al 14/06/2005	**** Omissis ****	PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RIZZI Not. Alberto	31/05/2005	32836	3419
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	14/06/2005	5565	3448
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2005 al 30/11/2006	**** Omissis ****	ACQUISTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RIZZI Not. Alberto	31/05/2005	32836	3419
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	14/06/2005	5566	3449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/2006 al 13/11/2009	**** Omissis ****	CESSIONE DIRITTI REALI DEL RESEDE DI ACCESSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARRESE Not. Antonio	24/11/2006	111426	8660
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	13/06/2005	2227	1T
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		PISTOIA	30/11/2006	12069	7529
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2009 al 04/08/2011	**** Omissis ****	COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RIZZI Not. Alberto	03/11/2009	37339	5678
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	13/11/2009	10006	5885
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2011 al 13/05/2022	**** Omissis ****	ANNOTAMENTO FONDO PATRIMONIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RIZZI Not. Alberto	01/08/2011	38653	6578
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	04/08/2011	6547	938
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/05/2022 al 22/09/2022	**** Omissis ****	PIGNORAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI PISTOIA	13/04/2022	1301	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	13/05/2022	4710	3231
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 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.



Nell'acquisto originario dei beni, avvenuto in data 31/05/2005 per contratto Not. RIZZI Alberto rep. 32836/3419 trascritto a Pistoia al Reg.Part.3449 del 2005, era compresa il diritto pro quota all'ente comune BCNC identificato dal sub. 12 della particella 72. Tale ente successivamente veniva frazionato ed in parte ceduto a terzi con atto Not. MARRESE Antonio rep.11426/8660 trascritto a Pistoia al Reg.Part.7529 del 2006. In particolare, veniva frazionato una parte del resede in precedenza a comune, costituito da lastricato posto in fronte al fabbricato di cui al sub.14 e veniva ceduto l'uso esclusivo all'appartamento frontista sub.4, ma siccome l'accesso ai beni residui e quindi anche a quelli in stima, avviene agevolmente solo tramite il lastricato predetto, veniva col medesimo atto del Not. MARRESE, costituito anche diritto di passo a favore dei rimanenti appartamenti del complesso condominiale. Tale servitù però, non risulta essere citata nella nota di trascrizione dell'atto MARRESE, se non nel quadro D. Col medesimo atto si provvedeva anche alla costituzione di servitù di veduta, servitù che però non è presente nella nota di trascrizione se non nel quadro D. Successivamente all'atto Not. MARRESE in parola non si è mai provveduto all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico del complesso immobiliare al fine di evidenziare l'uso esclusivo del sub.14 a favore del sug.4.

Il pignoramento per cui si procede non risulta trascritto sugli accessori di cui sub.15 e 14 per il diritto di passo e nemmeno sulla strada di accesso al complesso immobiliare in parte identificata da porzione del mappale 182 di proprietà di terzi.

BENE N° 6 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO N.7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/1973	**** Omissis ****	Reg.Part.5765 ACQUISTO TERRENO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. GIOVANNELLI Fabio	16/06/1973	80466	3130
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	16/06/1973		5765
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2003	**** Omissis ****	Reg.Part.7252 COMPRAVENDITA a KELETIGUI JEAN e BLIHI DOH IRENE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. CECCHERINI Beatrice	20/10/2003	46	26
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	28/10/2003	11319	7252
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2005	**** Omissis ****	Reg.Part.3448 PERMUTA sub 10 e sub 11			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. RIZZI Alberto	31/05/2005	32836	3419
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	14/06/2006	5565	3448
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 14/06/2005	**** Omissis ****	Reg.Part.3449 COMPRAVENDITA BENI IN STIMA (sub 12)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. RIZZI Ruggiero Alberto	31/05/2005	32836	3419
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	14/06/2005	3449	5566
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 27/07/2005	**** Omissis ****	Reg.Part.4639 COMPRAVENDITA a ZIPOLI e BENCINI altri beni (sub 12)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. MARRESE Antonio	22/07/2005	109627	7599
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	27/07/2005	7432	4639
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/11/2006	**** Omissis ****	Reg.Part.7530 COMPRAVENDITA a RAVAGLI e GUARDINI altri beni (sub 14 e 15)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. MARRESE Antonio	24/11/2006	111426	8660
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		PISTOIA	30/11/2006	12070	7530
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/2006	**** Omissis ****	Reg.Part.7529 COSTITUZIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (sub 14)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. MARRESE Antonio	24/11/2006	111426	8660
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	30/11/2006	12069	7529
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/03/2023	**** Omissis ****	Reg.Part.1366 PIGNORAMENTO (sub 14 e 15)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIALI GIUDIZIARI	01/02/2023	309	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	01/03/2023	2113	1366
		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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 19/05/2016
Reg. gen. 3950 - Reg. part. 699
Quota: 1/1
Importo: € 486.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 243.000,00
Spese: € 243.000,00
Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: Notaio Alberto Ruggiero Rizzi
Data: 19/05/2016
N° repertorio: 41477
N° raccolta: 8526
Note: Nella nota non risultano citate le parti a comune.



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISTOIA il 13/05/2022
Reg. gen. 4710 - Reg. part. 3231
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella nota di trascrizione non risultano citati i beni comuni.
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a PISTOIA il 01/03/2023
Reg. gen. 2113 - Reg. part. 1366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** 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 nella cancellazione di n.1 ipoteca volontaria e n.2 pignoramenti per cui si dovranno corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, come segue:

- 1) ipoteca giudiziale, pari a 0.50% del valore dell'ipoteca residua al netto degli annotamenti, oltre a euro 59,00 e euro 39,00, con un minimo di euro 294,00;
- 2) ipoteca volontaria euro 35,00;
- 3) pignoramento, euro 294,00.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7, PIANO TERRA



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 19/05/2016
Reg. gen. 3950 - Reg. part. 699
Quota: 1/1
Importo: € 486.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 243.000,00
Spese: € 243.000,00
Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: RIZZI Not. Alberto
Data: 19/05/2016
N° repertorio: 41477
N° raccolta: 8526

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISTOIA il 13/05/2022
Reg. gen. 4710 - Reg. part. 3231
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Nella nota di trascrizione non risultano citati i beni comuni.
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a PISTOIA il 01/03/2023
Reg. gen. 2113 - Reg. part. 1366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Vedi altro bene.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 19/05/2016
Reg. gen. 3950 - Reg. part. 699
Quota: 1/1
Importo: € 486.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 243.000,00
Spese: € 243.000,00
Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: Notaio Alberto Ruggiero Rizzi
Data: 19/05/2016
N° repertorio: 41477
N° raccolta: 8526
Note: Nella nota non risultano citate le parti a comune.



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 13/05/2022
Reg. gen. 4710 - Reg. part. 3231
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Nella nota di trascrizione non risultano citati i beni comuni.

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISTOIA il 01/03/2023
Reg. gen. 2113 - Reg. part. 1366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Vedi altro bene.



BENE N° 6 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO N.7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISTOIA il 01/03/2023
Reg. gen. 2113 - Reg. part. 1366
Quota: -----
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La trascrizione è relativa a entrambi i subalterni sub.14 e 15 ed è eseguita per quote non definite trattandosi di enti comuni.



Oneri di cancellazione

Vedi altro bene.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

I beni in stima del presente lotto ricadono in zona urbanistica definita dal vigente Regolamento Urbanistico Comunale come "Ambiti Forestali di boschi e radure - bosco ceduo" ai sensi dell'art.89 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana classifica l'area ove è sito il più ampio complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili in stima come tutelata ex lege dai seguenti vincoli:

- paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 lett.c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi;
- idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 3267/1923.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7, PIANO TERRA

Vedi bene che precede.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

Vedi primo bene del lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

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

Le opere di costruzione dell'originario fabbricato, che ricomprende le unità oggetto di procedura, sono state eseguite in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso per lavori affare n°1374/1974 del 28 gennaio 1975, per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione;
- Concessione n°25 del 16 gennaio 1980, quale variante della licenza edilizia n. 1374/1974 del 28 gennaio 1975.

Per alcune opere eseguite in difformità ai titoli edilizi sopra indicati è stata presentata al Comune di Pistoia ai sensi della Legge 47/1985 domanda di condono edilizio intestata a **** Omissis ****:

- prot.2884 del 18 gennaio 1986 e successiva autorizzazione a sanatoria numero 327 del 29 maggio 2000, per "la trasformazione da passo pedonale a carrabile e l'esecuzione di modifiche interne ed esterne";
- prot.2885 del 18 gennaio 1986 e successiva autorizzazione a sanatoria numero 495 del 18 ottobre 1989, per "la costruzione di locale rimessa".

In data 25 marzo 1992 il Sindaco del Comune di Pistoia ha dichiarato abitabili gli immobili oggetto di stima.

Infine per alcune opere di manutenzione straordinaria è stata presentata in data 25 gennaio 2005 denuncia di inizio attività, pratica edilizia 94/2005, protocollo 2764 del 28/04/2006.

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.



Alla data dei sopralluoghi svolti gli immobili presentavano difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio che necessitano di regolarizzazione mediante la presentazione di idonea pratica di Sanatoria edilizia e di deroga ai vincoli sovraimposti, risultando:

- incongruenze dell'ingombro rilevati delle unità immobiliari rispetto a quello riportato negli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio;
- difformità interne dell'unità residenziale;
- difformità esterne dell'unità residenziale, come posizione di porte e finestre;
- creazione di porta interna di collegamento fra l'appartamento ed il magazzino;
- difformità esterne del magazzino, come posizione e posizione di porte e finestre esterne;
- difformità della sagoma esterna del magazzino, ingombro maggiore, non essendo stato riportato negli elaborati grafici lo spessore del nuovo muro a confine con l'appartamento;
- difformità dell'altezza interna del magazzino con riduzione rispetto a quella assentita;
- realizzazione di muretto a chiusura dell'area urbana sul lato est;
- differenze della forma e dimensione dell'area urbana rispetto agli ultimi elaborati grafici.

I costi stimati per spese professionali, diritti, sanzioni della pratica edilizia in parola sono ad oggi stimati in euro 7.500,00 in considerazione dei vincoli presenti e della necessità di richiesta di deroga alla Sovrintendenza di Firenze.

Sull'area urbana o lastricato è presente una casetta in legno che dovrà essere rimossa così come la tettoia sempre in legno posta a protezione della porta di ingresso al magazzino in stima.

Alla data odierna i costi di rimozione delle predette opere sono stimati in euro 500,00 e sono già stati detratti dalle stime operate dei beni oggetto di procedura.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7, PIANO TERRA

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

Vedi altro bene.



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.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

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

Vedi primo bene del lotto.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

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

Ad oggi non conosciuti.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7, PIANO TERRA

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

Ad oggi non conosciuti.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

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

Ad oggi non conosciuti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1

Porzione di fabbricato e precisamente appartamento per uso civile abitazione posto su due piani fuori terra, con accesso dal civico n. 7 di via Camporotondo, composto al piano terra da un unico vano per uso ingresso-soggiorno-pranzo nonché cucina e ripostiglio sottoscala e scale di accesso al piano superiore; al piano primo da disimpegno, due camere e bagno. Sono compresi i diritti di comproprietà sulle parti comuni e indivisibili del fabbricato quali, a puro titolo esemplificativo, la residua porzione del resede pavimentato e del terreno circostante, della superficie di circa 750mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 72, Sub. 8, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 100.360,00

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano TERRA

Porzione di un più ampio edificio condominiale e precisamente locale di deposito, con accesso dal civico n. 7 della detta via Camporotondo, composto al piano terra da un unico vano adiacente e confinante con l'appartamento del cespite precedente. Sono compresi i diritti di comproprietà sulle parti comuni e indivisibili del fabbricato quali, a puro titolo esemplificativo, la residua porzione del resede pavimentato e del terreno circostante, della superficie di circa 750mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 72, Sub. 13, Categoria C2

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

Vedi bene che precede.

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1

Porzione di fabbricato condominiale e precisamente area urbana completamente pavimentata o lastricato, con accesso dal civico n. 7 di via Camporotondo, posta in fronte ai cespiti che precedono di questo lotto. Sono compresi i diritti di comproprietà sulle parti comuni e indivisibili del fabbricato quali, a puro titolo esemplificativo, la residua porzione del resede pavimentato e del terreno circostante, della superficie di circa 750mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 72, Sub. 10, Categoria F1

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

Vedi primo bene del presente lotto.

- **Bene N° 6** - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - via Camporotondo n.7

Corte costituita da beni comuni non censibili e precisamente: - sub 15 della particella 72 del foglio 34 costituito da: piazzale inerbito di accesso al più ampio compendio immobiliare e posto a est dello stesso; resede a verde



posto a nord e sud della palazzina, resede posto sotto il vano scale esterno a comune, di collegamento fra il piano terra e primo. - sub 14 della particella 72 del foglio 34 costituito da: resede lastricato posto in fronte al blocco est della più ampia palazzina condominiale, a confine della facciata sud della stessa e costituito da terrazza a livello in uso esclusivo a terzi, ma gravato di diritto di passo a favore dei beni in stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 72, Sub. 15, Categoria E - Fg. 34, Part. 72, Sub. 14, Cat.E

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano T-1	125,45 mq	800,00 €/mq	€ 100.360,00	100,00%	€ 100.360,00
Bene N° 4 - Magazzino Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano TERRA	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Bene N° 5 - Area urbana Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano T-1	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Bene N° 6 - Corte o resede Pistoia (PT) - via Camporotondo n.7	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 100.360,00

Valore di stima: € 100.360,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Pratica di sanatoria edilizie e richiesta di nullaosta per i vincoli sovraimposti	7500,00	€
Rimozione di opere abusive casetta e tettoia in legno	500,00	€
Aggiornamento planimetrie catastali	1000,00	€
Istanza catastale di allineamento provenienza a terreni	300,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

Valore finale di stima: € 76.006,00

La stima dei beni descritti è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dallo scrivente, in relazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato, riferendosi anche alla particolare situazione del mercato immobiliare nella zona per immobili simili.

In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell'ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione oltre che della conformazione e ampiezza dei locali.

Inoltre, sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni riportate dal borsino immobiliare (borsinoimmobiliare.it) in allegato, dei valori OMI ad oggi reperibili, tutti riferiti alla zona di ubicazione, che apprezzano valori simili oltre ad aver recepito informazioni da operatori del settore immobiliare su trattative per unità simili inserite in quella specifica zona alla cifra media utilizzata.

Sulla base di quanto sopra esposto, con riferimento in particolare allo stato manutentivo, della conformazione dei beni, della particolarità degli stessi, il sottoscritto perito ritiene di poter attribuire al bene in esame il valore unitario stimato con i deprezzamenti operati.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per gli immobili del lotto 2 sembra che non siano trascritti i diritti di passo che permettano l'accesso ai beni nè sul mappale 182 e nemmeno sulla particella 72 sub.14.

Si deve verificare la corretta trascrizione dei diritti costituiti e ceduti con l'atto Not. MARRESE Antonio del 24/11/2006 rep.111426/8660 trascritto a Pistoia al Reg.Part.7529 del 30/11/2006.

Si ritiene che per il corretto trasferimento dei diritti in capo agli attuali proprietari sarà opportuno provvedere all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico dei beni di via Camporotondo.

*

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.

Quarrata, lì 11/04/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Benesperi Gianluca

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2022 DEL R.G.E.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.006,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 72, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	125,45 mq
Stato conservativo:	Alla data dei sopralluoghi svolti il bene appariva in stato di degrado.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato e precisamente appartamento per uso civile abitazione posto su due piani fuori terra, con accesso dal civico n. 7 di via Camporotondo, composto al piano terra da un unico vano per uso ingresso-soggiorno-pranzo nonché cucina e ripostiglio sottoscala e scale di accesso al piano superiore; al piano primo da disimpegno, due camere e bagno. Sono compresi i diritti di comproprietà sulle parti comuni e indivisibili del fabbricato quali, a puro titolo esemplificativo, la residua porzione del resede pavimentato e del terreno circostante, della superficie di circa 750mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via Camporotondo 7, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 72, Sub. 13, Categoria C2		
Stato conservativo:	Alla data dei sopralluoghi svolti il bene appariva in stato di degrado.		
Descrizione:	Porzione di un più ampio edificio condominiale e precisamente locale di deposito, con accesso dal civico n. 7 della detta via Camporotondo, composto al piano terra da un unico vano adiacente e confinante con l'appartamento del cespite precedente. Sono compresi i diritti di comproprietà sulle parti comuni e indivisibili del fabbricato quali, a puro titolo esemplificativo, la residua porzione del resede pavimentato e del terreno circostante, della superficie di circa 750mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Area urbana	
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via Camporotondo 7 , piano T-1

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 72, Sub. 10, Categoria F1		
Stato conservativo:	Alla data dei sopralluoghi svolti il bene appariva in stato di degrado.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato condominiale e precisamente area urbana completamente pavimentata o lastricato, con accesso dal civico n. 7 di via Camporotondo, posta in fronte ai cespiti che precedono di questo lotto. Sono compresi i diritti di comproprietà sulle parti comuni e indivisibili del fabbricato quali, a puro titolo esemplificativo, la residua porzione del resede pavimentato e del terreno circostante, della superficie di circa 750mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Corte o resede			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via Camporotondo n.7		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 72, Sub. 15, Categoria E - Fg. 34, Part. 72, Sub. 14, Categoria E		
Descrizione:	Corte costituita da beni comuni non censibili e precisamente: - sub 15 della particella 72 del foglio 34 costituito da: piazzale inerbito di accesso al più ampio compendio immobiliare e posto a est dello stesso; resede a verde posto a nord e sud della palazzina, resede posto sotto il vano scale esterno a comune, di collegamento fra il piano terra e primo. - sub 14 della particella 72 del foglio 34 costituito da: resede lastricato posto in fronte al blocco est della più ampia palazzina condominiale, a confine della facciata sud della stessa e costituito da terrazza a livello in uso esclusivo a terzi, ma gravato di diritto di passo a favore dei beni in stima.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 19/05/2016
Reg. gen. 3950 - Reg. part. 699
Quota: 1/1
Importo: € 486.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 243.000,00
Spese: € 243.000,00
Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: Notaio Alberto Ruggiero Rizzi
Data: 19/05/2016
N° repertorio: 41477
N° raccolta: 8526
Note: Nella nota non risultano citate le parti a comune.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISTOIA il 13/05/2022
Reg. gen. 4710 - Reg. part. 3231
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella nota di trascrizione non risultano citati i beni comuni.
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a PISTOIA il 01/03/2023
Reg. gen. 2113 - Reg. part. 1366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 19/05/2016
Reg. gen. 3950 - Reg. part. 699
Quota: 1/1
Importo: € 486.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 243.000,00
Spese: € 243.000,00
Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: RIZZI Not. Alberto
Data: 19/05/2016
N° repertorio: 41477
N° raccolta: 8526



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISTOIA il 13/05/2022
Reg. gen. 4710 - Reg. part. 3231
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Nella nota di trascrizione non risultano citati i beni comuni.
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a PISTOIA il 01/03/2023
Reg. gen. 2113 - Reg. part. 1366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO 7 , PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 19/05/2016
Reg. gen. 3950 - Reg. part. 699
Quota: 1/1
Importo: € 486.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 243.000,00
Spese: € 243.000,00
Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: Notaio Alberto Ruggiero Rizzi
Data: 19/05/2016
N° repertorio: 41477
N° raccolta: 8526
Note: Nella nota non risultano citate le parti a comune.



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISTOIA il 13/05/2022
Reg. gen. 4710 - Reg. part. 3231
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Nella nota di trascrizione non risultano citati i beni comuni.

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISTOIA il 01/03/2023

Reg. gen. 2113 - Reg. part. 1366

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



BENE N° 6 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CAMPOROTONDO N.7

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISTOIA il 01/03/2023

Reg. gen. 2113 - Reg. part. 1366

Quota: -----

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione è relativa a entrambi i subalterni sub.14 e 15 ed è eseguita per quote non definite trattandosi di enti comuni.

