

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bottai Alessio Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2022 del R.G.E.

promossa da

contro

Codice fiscale:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1	4
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1	4
Lotto Unico	4
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1	5
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1	6
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1	6
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1	7
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1	8
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1	8
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1	9
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1	9
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1	10

Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1.....	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1.....	10
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1.....	10
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1.....	11
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1.....	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1.....	13
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1.....	14
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1.....	15
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1.....	17
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2022 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 98.500,00	22



INCARICO

In data 27/05/2022, il sottoscritto Geom. Bottai Alessio Emanuele, con studio in Via Landucci, 23 - 51100 - Pistoia (PT), email geomalessiobottai@libero.it, PEC alessioemanuele.bottai@geopec.it, Tel. 0573 528040, Fax 0573 1725278, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo del fabbricato condominiale, composto da: Ingresso, cucina, soggiorno, due camere, camerina, doppi servizi, studio, ripostiglio, terrazzo verso pubblica via e balcone sul retro, oltre a rimessa al piano interrato (vedi bene 2 per rimessa)

Si precisa che è stato necessario effettuare un secondo sopralluogo per effettuare l'accesso ai locali, in quanto per la data indicata sulla raccomandata (risultava ritirata), non vi era nessuno all'interno dell'abitazione.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

Rimessa posta al piano interrato

Si precisa che è stato necessario effettuare un secondo sopralluogo per effettuare l'accesso ai locali, in quanto per la data indicata sulla raccomandata (risultava ritirata), non vi era nessuno all'interno dell'abitazione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- _____ (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: _____

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- _____ (Proprietà 1/2)

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

- _____ (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

si allega estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (allegato 19) nel quale tra le annotazioni si rileva che gli sposi, hanno scelto il regime di separazione dei beni

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- _____ (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: _____

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- _____ (Proprietà 1/2)

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

- _____ (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

si allega estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (allegato 19) nel quale tra le annotazioni si rileva che gli sposi, hanno scelto il regime di separazione dei beni

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

Beni .i, parti comuni su più lati, salvo se altri



BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

Beni . parti comuni su più lati, salvo se altri

CONSISTENZA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	115,00 mq	135,00 mq	1,00	135,00 mq	0,00 m	
terrazzi	180,00 mq	180,00 mq	0,15	18,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				153,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,00 mq		



Le superfici sono da considerarsi, approssimate e indicative.

Ai fini catastali risulta una superficie totale di 154mq di cui escluse aree scoperte di 130mq

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terrazzi	14,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		



Le superfici sono da considerarsi, approssimate e indicative.
Ai fini catastali risulta una superficie totale di 17mq



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/1981 al 18/02/1983		Catasto Fabbricati Fg. 178, Part. 967, Sub. 5 Categoria A3
Dal 18/02/1983 al 19/02/1992		Catasto Fabbricati Fg. 178, Part. 967, Sub. 5 Categoria A3
Dal 19/03/2002 al 13/06/2002		Catasto Fabbricati Fg. 178, Part. 967, Sub. 5 Categoria A3
Dal 13/06/2002 al 20/11/2006		Catasto Fabbricati Fg. 178, Part. 967, Sub. 5 Categoria A3
Dal 20/11/2006 al 30/05/2022		Catasto Fabbricati Fg. 178, Part. 967, Sub. 5 Categoria A3

vedi allegato 4 visura storica

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/1981 al 18/02/1983		Catasto Fabbricati Fg. 178, Part. 967, Sub. 36 Categoria C6
Dal 18/02/1983 al 19/02/1992		Catasto Fabbricati Fg. 178, Part. 967, Sub. 36 Categoria C6
Dal 19/03/2002 al 13/06/2002		Catasto Fabbricati Fg. 178, Part. 967, Sub. 36 Categoria C6
Dal 13/06/2002 al 20/11/2006		Catasto Fabbricati Fg. 178, Part. 967, Sub. 36 Categoria C6
Dal 20/11/2006 al 30/05/2022		Catasto Fabbricati Fg. 178, Part. 967, Sub. 36 Categoria C6



vedi allegato 5 visura storica

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	178	967	5		A3	5	7,5	154 mq	581,01 €	1	

Si rilevano, alcune modifiche interne e esterne, per i quali si ritiene corretta la presentazione di nuova pratica DOCFA, per miglior rappresentazione grafica. Si allega visura catastale allegato 4, e planimetria presente agli atti allegato 6.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	178	967	36		C6	5	15	154 mq	83,67 €		

Non si rilevano difformità tali, da variare la rendita, pertanto si ritiene che non vi sia la necessità di presentazione di nuova planimetria grafica (vedi planimetria 7)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

L'appartamento oggetto di perizia si presenta in buono stato manutentivo, senza evidenti e visibili problematiche alle parti strutturali, pavimenti, infissi, impianti.



BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

La rimessa si presenta in mediocre stato di manutenzione, anche se piena di materiali di varia natura i quali non permettono di visionare bene le pareti perimetrali, non si individuano per quanto possibile, problematiche visibili strutturali e agli impianti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

Da ricerche effettuate presso gli uffici catastali, non risulta presente elaborato planimetrico del fabbricato; Dalla lettura dell'atto di provenienza di evince quanto segue:

i beni vengono trasmessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni pertinenza e servitù attiva e passiva, e con pieno richiamo e riferimento al titolo di provenienza sopra indicato e al regolamento di condominio vigente.

Il tutto coi proporzionali diritti sulle parti condominiali a norma di legge e consuetudine (vedi allegato 1)

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

Da ricerche effettuate presso gli uffici catastali, non risulta presente elaborato planimetrico del fabbricato; Dalla lettura dell'atto di provenienza di evince quanto segue:

i beni vengono trasmessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni pertinenza e servitù attiva e passiva, e con pieno richiamo e riferimento al titolo di provenienza sopra indicato e al regolamento di condominio vigente.

Il tutto coi proporzionali diritti sulle parti condominiali a norma di legge e consuetudine (vedi allegato 1)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

Da ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri, non si individuano particolari servitù trascritte; Dalla lettura dell'atto di provenienza si rileva quanto segue:

i beni vengono trasmessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni pertinenza e servitù attiva e passiva, e quanto presente all'interno del regolamento condominiale vigente.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

Da ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri, non si individuano particolari servitù trascritte; Dalla lettura dell'atto di provenienza si rileva quanto segue:

i beni vengono trasmessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni pertinenza e servitù attiva e passiva, e quanto presente all'interno del regolamento condominiale vigente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

Il fabbricato di tipo condominiale risulta sviluppato su più piani fuori terra, oltre a piano autorimesse interrato. Di struttura portante in C.A., e tamponature esterne-interne presumibilmente di laterizio

Le pareti interne e esterne risultano pitturate e intonacate;

Sono presenti i vari impianti, che risultano del tipo sottotraccia;

le pavimentazioni dei vari locali dell'appartamento sono in parquet nelle varie stanze, sia della zona giorno che notte, eccezion fatta dei bagni dove risultano presente pavimentazioni in piastrelle come i rivestimenti nelle pareti;

Stessa cosa per quanto riguarda la zona cucina, risulta presente lungo la parete attrezzate della cucina, rivestimento;

Gli infissi interni e esterni risultano in legno, con portoncino blindato con accesso dal vano scala condominiale;

Risulta presente un ampia terrazza che abbraccia su 2 lati l'intero appartamento con accesso da vari punti, sia delle zona giorno e notte;

Risulta presente un ulteriore terrazzo posto sul retro con accesso direttamente dalla camera;

Risulta presente al piano interrato un locale rimessa.

Nel complessivo il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione, senza visibili problematiche alle parti strutturali, agli infissi e impianti, i quali visivamente risultano funzionanti. (si allega documentazione fotografica allegato 23

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

Vedi quanto riportato all'interno del bene 1 (appartamento) relativo alla presente procedura.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

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

L'immobile dal sopralluogo effettuato, dal certificato di residenza e stato di famiglia (vedi allegati 18 e 20) risulta occupato dal soggetto debitore con la propria famiglia

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

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



L'immobile dal sopralluogo effettuato, dal certificato di residenza e stato di famiglia (vedi allegati 18 e 20) risulta occupato dal soggetto debitore con la propria famiglia



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/03/1992 al 15/01/2002		dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/03/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria dei registri di Pistoia	09/12/1993	7441	5075
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		conservatoria dei registri di Pistoia	09/09/1992	88	1082
Dal 15/01/2002 al 20/11/2006		dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/01/2002	87	1216
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria dei registri di Pistoia	13/06/2003	6133	3852
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		conservatoria dei registri di Pistoia	13/06/2002	87	1216
Dal 20/11/2006		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio cappellini	20/11/2006	83156	34460
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria dei registri di Pistoia	28/11/2006	11919	7439
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



non si rilevano atti successivi al pignoramento

Si rileva la presenza di n° 2 accettazioni tacite di eredità (vedi allegati 32 e 33) rispettivamente nota reg part 5155 del 20/07/22, nota reg. part 5156 del 20/07/22

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/03/1992 al 15/01/2002		dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/03/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ufficio del registro di Pistoia	09/12/1993	7441	5075
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	conservatoria dei registri di Pistoia	09/09/1992	88	1082	
Dal 15/01/2002 al 20/11/2006		dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/01/2002	87	1216
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria dei registri di Pistoia	13/06/2003	6133	3852
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	conservatoria dei registri di Pistoia	13/06/2002	87	1216	
Dal 20/11/2006		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio cappellini	20/11/2006	83156	34460
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



	conservatoria dei registri di Pistoia	28/11/2006	11919	7439
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

non si rilevano atti successivi al pignoramento

Si rileva la presenza di n° 2 accettazioni tacite di eredità (vedi allegati 32 e 33) rispettivamente nota reg part 5155 del 20/07/22, nota reg. part 5156 del 20/07/22

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 30/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 28/11/2006

Reg. gen. 11920 - Reg. part. 2662

Importo: € 666.000,00

A favore di cassa di risparmio di Pistoia e Pescia SPA

Contro

Capitale: € 333.000,00

Note: vedi nota allegato 17

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 10/11/2015

Reg. gen. 7506 - Reg. part. 1380

Importo: € 65.000,00

A favore di

la

Contro

Capitale: € 44.885,62

Note: vedi nota allegato 15

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 30/08/2018

Reg. gen. 7435 - Reg. part. 1161

Importo: € 19.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 8.355,56

Note: vedi nota allegato 14

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 11/02/2019

Reg. gen. 1090 - Reg. part. 146
Importo: € 8.000,00
A favore di Condominio vecchio mulino
Contro :
Capitale: € 4.241,56
Note: vedi nota allegato 12



Trascrizioni

- **atto giudiziario**
Trascritto a verbale di pignoramento immobili il 04/02/2020
Reg. gen. 871 - Reg. part. 579
A favore di Condominio vecchio mulino
Contro :
Note: vedi nota allegato 13 Da verifiche effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, tale procedura risulta estinta in data 5 marzo 2021
- **atto giudiziario**
Trascritto a verbale di pignoramento immobili il 15/03/2022
Reg. gen. 2485 - Reg. part. 1616
A favore d
Contro :
Note: vedi nota allegato 16

Vedi elenco note ispezione ipotecaria allegato 10

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 30/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 28/11/2006
Reg. gen. 11920 - Reg. part. 2662
Importo: € 666.000,00
A favore di cassa di risparmio di Pistoia e Pescia SPA
Contro :
Capitale: € 333.000,00
Note: vedi nota allegato 17
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 10/11/2015
Reg. gen. 7506 - Reg. part. 1380
Importo: € 65.000,00
A favore di
Contro :



Capitale: € 44.885,62

Note: vedi nota allegato 15

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 30/08/2018

Reg. gen. 7435 - Reg. part. 1161

Importo: € 19.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 8.355,56

Note: vedi nota allegato 14

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 11/02/2019

Reg. gen. 1090 - Reg. part. 146

Importo: € 8.000,00

A favore di Condominio vecchio mulino

Contro

Capitale: € 4.241,56

Note: vedi nota allegato 12



Trascrizioni

- **atto giudiziario**

Trascritto a verbale di pignoramento immobili il 04/02/2020

Reg. gen. 871 - Reg. part. 579

A favore di Condominio vecchio mulino

Contro

Note: vedi nota allegato 13 Da verifiche effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, tale procedura risulta estinta in data 5 marzo 2021

- **atto giudiziario**

Trascritto a verbale di pignoramento immobili il 15/03/2022

Reg. gen. 2485 - Reg. part. 1616

A favore di

Contro

Note: vedi nota allegato 16

Vedi elenco note ispezione ipotecaria allegato 10

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

Da ricerche svolte presso gli uffici archivi del comune di Pistoia, e dalla lettura dell'atto di provenienza sono state individuate le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di perizia:

Concessione n. 58 del 16 marzo 1977 e successive variante (vedi allegato 25);



Permesso di agibilità n. 6/81 rilasciato in data 6 maggio 1982 (vedi allegato 24)



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



In riferimento, ai progetti e le verifiche, con il rilievo effettuato presso l'immobile si sono individuate alcune modifiche rispetto alle autorizzazioni riguardanti lievi modifiche interne relative a spostamento di alcuni tramezzi, modifiche ai prospetti con alcune porte realizzate in modo diverso rispetto a quanto presente nelle planimetrie, modifiche alla sagoma della terrazza, oltre alla presenza di una rimessa in legno posta sopra la terrazza. (vedi rilievi grafici allegato 26) e un diverso utilizzo del locale studio in lavanderia.

In riferimento ad alcune rilevazioni, possono rientrare nelle tolleranze della L.R. del 2%, mentre altre non vi ricadono pertanto vi sarà la necessità di una pratica di sanatoria, ai sensi dell'alt. 209 L.R. 65/14 e comunque tale pratica di sanatoria sarà condizionata all'approvazione degli uffici comunali preposti.

Resta comunque da evidenziare che alcune opere riguardano i prospetti (facciata) e i terrazzi pertanto influenzeranno anche le parti comuni e del condominio, resta possibile e proponibile un più ampio e articolata pratica di sanatoria riguardante l'intero complesso condominiale, per tali opere.

Fermo restando che il comune di Pistoia, permette nel suo regolamento la correzione di errori grafici in quanto l'immobile in oggetto è stato erroneamente rappresentato graficamente negli elaborati grafici della concessione. (visto anche la corrispondenza nei prospetti e non nelle piante).

In riferimento alla rimessa in legno posta sulla terrazza, e l'attuale locale lavanderia, si ritiene auspicabile una messa in ripristino anziché una pratica di sanatoria, visti eventuali costi di eventuale procedura di sanatoria.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

Da ricerche svolte presso gli uffici archivi del comune di Pistoia, e dalla lettura dell'atto di provenienza sono state individuate le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di perizia:

Concessione n. 58 del 16 marzo 1977 e successive variante (vedi allegato 25);
Permesso di agibilità n. 6/81 rilasciato in data 6 maggio 1982 (vedi allegato 24)



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.



Vedi le considerazioni effettuate per l'intero lotto all'interno del Bene 1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

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

L'appartamento risulta inserito in un più ampio complesso, condominiale, per il quale è stato individuato l'amministratore e richiesto quanto segue:

Estratto conto arretrati con condominio (vedi allegato 21)

Verbale di assemblea dal quale si evince, l'incarico ad _____ per progettazione legata a pratiche condominiali per opere di manutenzione straordinaria relative all'autorimessa, per le quali l'amministratore informa il sottoscritto CTU che sono stati affidati n°2 incarichi professionali per opere non riguardanti opere di manutenzione ordinaria (vedi allegato 22)

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE 148/F, INTERNO 1

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

L'appartamento risulta inserito in un più ampio complesso, condominiale, per il quale è stato individuato l'amministratore e richiesto quanto segue:

Estratto conto arretrati con condominio (vedi allegato 21)

Verbale di assemblea dal quale si evince, l'incarico ad _____ i per progettazione legata a pratiche condominiali per opere di manutenzione straordinaria relative all'autorimessa, per le quali l'amministratore informa il sottoscritto CTU che sono stati affidati n°2 incarichi professionali per opere non riguardanti opere di manutenzione ordinaria (vedi allegato 22)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1
 Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo del fabbricato condominiale, composto da: Ingresso, cucina, soggiorno, due camere, camerina, doppi servizi, studio, ripostiglio, terrazzo verso pubblica via e balcone sul retro, oltre a rimessa al piano interrato (vedi bene 2 per rimessa)
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 967, Sub. 5, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 98.500,00
 Per quanto riguarda la stima, il sottoscritto ha effettuato sia un indagine di mercato su agenzie immobiliari del posto, verificato le quotazioni OMI, (vedi allegato 29), il quale indica un valore compreso tra € 1250 e € 1450 solo a titolo di informazione.
 Sono state effettuate ricerche relative a compravendite, effettuando una ricerca sui immobili simili, nelle vicinanze, compravenduti negli ultimi 3 anni.
 Si è potuto verificare durante le ricerche effettuate, che il mercato immobiliare risulta alquanto attivo, con molteplici compravendite presenti anche negli ultimi anni e mesi di immobili simili per caratteristiche, ubicazione e tipologie.
 Si è potuto pertanto individuare tre fabbricati simili per i quali è stata fatta un'analisi comparativa attraverso il calcolo con MCA. (vedi comparabili individuati allegato 27 e analisi con spiegazione MCA allegato 28).
 Al termine di detta analisi l'immobile nostro soggetto comprensivo delle varie pertinenze e accessori (terrazzi, rimessa) è stato stimato in € 228.500,00 (arrotondato).
 Per il quale in virtù di una probabile pratica di sanatoria e regolarizzazione ai fini urbanistici e catastali si stima in € 5.500,00 le spese tecniche e € 3.000,00 gli oneri di sanzione (viene considerato il valore intermedio della sanzione in riferimento alla L.R. 65/14) fermo restando le considerazioni espresse all'interno della presente perizia nel paragrafo regolarità edilizia.
 Si ottiene pertanto un importo stimato di € 220.000,00
 Dal quale si ritiene di decurtare € 1.000,00 per la rimozione e messa in ripristino della rimessa in legno posta sul terrazzo e del locale lavanderia in studio.
 Nella stima sono compresi eventuali adeguamenti e modifiche agli impianti per ottenere le relative conformità propedeutiche alla sanabilità del bene.
 Dal quale infine si applica un decremento pari al 10%, in virtù della particolarità di vendita (esecutiva) non derivante dalla libera contrattazione, ne consegue pertanto un importo stimato arrotondato pari a € 197.000,00 (arrotondato).

- Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1
 Rimessa posta al piano interrato
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 967, Sub. 36, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Vedi quanto Stimato, presente all'interno del bene 1, in quanto il presente immobile risulta stimato all'interno del bene 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1	153,00 mq	0,00 €/mq	€ 197.000,00	50,00%	€ 98.500,00

Bene N° 2 - Porzione d'immobile Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1	15,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	50,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 98.500,00

Valore di stima: € 98.500,00

Valore finale di stima: € 98.500,00

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.

Pistoia, li 31/08/2022

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - EDM foglio 178 part 967
- ✓ N° 3 Altri allegati - elenco immobili
- ✓ N° 4 Altri allegati - visura foglio 178 part 967 sub 5
- ✓ N° 5 Altri allegati - visura foglio 178 part 967 sub 36
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria foglio 178 part 967 sub 5
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria foglio 178 part 967 sub 36
- ✓ N° 8 Altri allegati - visura per nominativo
- ✓ N° 9 Altri allegati - Visura per nominativo
- ✓ N° 10 Altri allegati - Visura foglio 178 part 967 sub 5
- ✓ N° 11 Altri allegati - visura foglio 178 part 967 sub 36
- ✓ N° 12 Altri allegati - Nota reg part 146 del 2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bottai Alessio Emanuele

- ✓ N° 13 Altri allegati - Nota reg part 579 del 2020
- ✓ N° 14 Altri allegati - Nota reg part 1161 del 2018
- ✓ N° 15 Altri allegati - Nota reg part 1380 del 2015
- ✓ N° 16 Altri allegati - Nota reg part 1616 del 2022
- ✓ N° 17 Altri allegati - Nota reg part 2662 del 2006
- ✓ N° 18 Altri allegati - Certificato di residenza
- ✓ N° 19 Altri allegati - Estratto di matrimonio
- ✓ N° 20 Altri allegati - stato di famiglia
- ✓ N° 21 Altri allegati - Estratto conto amministratore condominio
- ✓ N° 22 Altri allegati - verbale assemblea condominiale
- ✓ N° 23 Altri allegati - Doc fotografica
- ✓ N° 24 Altri allegati - abitabilità
- ✓ N° 25 Altri allegati - Concessione
- ✓ N° 26 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 27 Altri allegati - Comparabili
- ✓ N° 28 Altri allegati - calcolo MCA
- ✓ N° 29 Altri allegati - Quotazioni OMI
- ✓ N° 30 Altri allegati - visura ipotecaria 01_08_22 part 967 sub 5
- ✓ N° 31 Altri allegati - visura ipotecaria 01_08_22 part 967 sub 36
- ✓ N° 32 Altri allegati - nota reg part 5155 del 2022
- ✓ N° 33 Altri allegati - nota reg part 5156 del 2022



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1
Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo del fabbricato condominiale, composto da: Ingresso, cucina, soggiorno, due camere, camerina, doppi servizi, studio, ripostiglio, terrazzo verso pubblica via e balcone sul retro, oltre a rimessa al piano interrato (vedi bene 2 per rimessa)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 967, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1
Rimessa posta al piano interrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 967, Sub. 36, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Prezzo base d'asta: € 98.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2022 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 967, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	153,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento oggetto di perizia si presenta in buono stato manutentivo, senza evidenti e visibili problematiche alle parti strutturali, pavimenti, infissi, impianti.		
Descrizione:	Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo del fabbricato condominiale, composto da: Ingresso, cucina, soggiorno, due camere, camerina, doppi servizi, studio, ripostiglio, terrazzo verso pubblica via e balcone sul retro, oltre a rimessa al piano interrato (vedi bene 2 per rimessa)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole 148/F, interno 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 967, Sub. 36, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	La rimessa si presenta in mediocre stato di manutenzione, anche se piena di materiali di varia natura i quali non permettono di visionare bene le pareti perimetrali, non si individuano per quanto possibile, problematiche visibili strutturali e agli impianti.		
Descrizione:	Rimessa posta al piano interrato		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

