

# TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Spagnolo Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 74/2024 del R.G.E.

promossa da

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



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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 74/2024 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 168.988,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

## INCARICO

---

In data 27/05/2024, il sottoscritto Ing. Spagnolo Andrea, con studio in Via Marco Polo, 30/E - 56031 - Bientina (PI), email andrea@spstudio.org, PEC andrea.spagnolo1@geopec.it, Tel. 0587 477796, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 di stazzana n.1, piano s1-t-1 (Coord. Geografiche: 43.992997, 10.844760)

## DESCRIZIONE

---

Quota intera di appartamento di civile abitazione al piano s1-t-1 in discreto stato manutentivo, in contesto a schiera, composto al piano seminterrato da locali cantina, al piano terra da locale soggiorno, cucina, wc, ed antibagno, oltre a due resedi esclusivi e loggiato, da scala interna si accede al piano primo composto da camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio (ad uso camera), bagno e disimpegno. Fa parte del compendio un area destinata a parcheggio scoperto esclusivo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via di stazzana n.1, piano s1-t-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Ad Ovest con prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Nord e Sud con CORTE E CAMMINAMENTI A COMUNE AI SUB 2, 3, 4, 5 E 6

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,75 mq	106,40 mq	1	106,40 mq	2,95 m	t-1
Giardino	200,00 mq	200,00 mq	0,18	36,00 mq	0,00 m	t
Posto auto scoperto	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	t
Loggia	14,60 mq	14,60 mq	0,4	5,84 mq	2,63 m	t
Box	6,00 mq	6,00 mq	0,2	1,20 mq	2,17 m	t
Cantina	41,87 mq	53,20 mq	0,50	26,60 mq	2,40 m	s1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>181,04 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>181,04 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/2001 al 09/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 649 Qualità Castagneto da frutto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1940

		Reddito dominicale € 2,00 Reddito agrario € 8,00
Dal 09/07/2004 al 15/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 649 Qualità Castagneto da frutto Cl.2 Superficie (ha are ca) 4030 Reddito dominicale € 4,16 Reddito agrario € 1,67
Dal 15/02/2006 al 15/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 107, Part. 649 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 4030 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 21/04/2006 al 08/08/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 107, Part. 649, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 Rendita € 484,18 Piano s1-t-1
Dal 08/08/2006 al 11/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 107, Part. 649, Sub. 3 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7 Rendita € 650,74 Piano s1-t-1
Dal 11/01/2007 al 17/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 107, Part. 649, Sub. 3 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7 Superficie catastale 154 mq Rendita € 650,74 Piano s1-t-1

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	107	649	3		A3	6	7	154 mq	650,74 €	s1-t-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

non risulta accatastato il locale ripostiglio in legno presente sul resede esclusivo tergale, locale oggetto di sanatoria edilizia (BOX).



## PRECISAZIONI

---

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAI SIG. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PATTI

---

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAI SIG. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile allo stato attuale si presenta in discrete condizione manutentive.

## PARTI COMUNI

---

Sono inoltre compresi nella proprietà i proporzionali diritti di comproprietà sulla corte e camminamenti comuni esterni identificati dalla particella 649 sub. 1 a comune ai sub. 2,3,4,5,6.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

I beni in oggetto vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù attiva e passiva.

L'IMMOBILE VENDUTO E' GRAVATO DALLE SERVITU' DI: - ATTRAVERSAMENTO DI CONDOTTA COMUNALE (O PUBBLICA) PER LO SCARICO DI ACQUE NEL TORRENTE BRANDEGLIO, CONDOTTA IN PARTE INTERRATA ED IN PARTE SUPERFICIALE E GRAVANTE SUL RESEDE POSTERIORE; ATTRAVERSAMENTO DI CONDOTTE CONDOMINIALI PER LO SCARICO DELLE ACQUE METEORICHE E REFLUE, GRAVANTI SUI RESEDI ANTERIORE E POSTERIORE; - ACCESSO ALLO SCANNAFOSSOCONDOMINIALE ISPEZIONABILE DA BOTOLA POSIZIONATA SUL MARCIAPIEDE ANTERIORE; ED HA COSTITUITA A SUO FAVORE LA SERVITU' DI ACCESSO ALLE PORZIONI DI TERRENI DI PROPRIETA' DI ALTRI CONDOMINI, PER IL CONTROLLO E LA MANUTENZIONE SIA DELL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE CHE DEL DEPOSITO GPL POSTI SU DETTI TERRENI.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L' immobile pignorato si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Gli impianti sono in discreto stato manutentivo.

L' immobile è stato così costruito.

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: Nord-Sud

Altezza interna utile: piano seminterrato ml. 2.40 circa piano terra ml. 2.75 circa, piano primo altezza media

3,10 circa

Str. verticali: in muratura.

Solai: in legno in copertuta ed in latero cemento ai piani sottostanti in ottimo stato manutentivo.

Manto di copertura: tegole in cotto in ottimo stato manutentivo

Pareti esterne ed interne: in intonaco finito

Pavimentazione interna: monocottura e gress

Infissi esterni ed interni: gli infissi in legno, con portoncino d' ingresso e le porte interne sono in legno, tutti gli infissi in evidente discreto stato manutentivo.

Scale: in muratura.

Impianto elettrico, idrico, altri impianti: sottotraccia a 220 V.

Risulta essere presente l'impianto di riscaldamento con caldaia

Terreno esclusivo: resede, posto auto, box



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come accertato dal certificato anagrafico reperito presso il comune di Pistoia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/2002 al 09/07/2004	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/03/1966		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2004 al 11/01/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		chiostrini paola	09/07/2004	88163	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	A.E. Pistoia	19/07/2004	4519		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/01/2007 al 17/04/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cappellini Giulio Cesare	19/01/2007	83531	34720
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A.E. Pistoia	19/01/2007	455	663
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla data odierna non risulta essere stato trascritto l'atto di compravendita del 9.7.2004 in favore della Immobiliare Castello s.r.l. quale atto di accettazione tacita di eredità in favore di Bacci Assunta, Melosi Maria Elisa e Bruni Oriano Giovanni contro Caporali Lorenzo e Caporali Adriana

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 16/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
 Iscritto a Pistoia il 19/01/2007  
 Reg. gen. 665 - Reg. part. 131  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 200.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 100.000,00  
 Spese: € 100.000,00



Rogante: cappellini giulio cesare  
Data: 19/01/2007  
N° repertorio: 83533  
N° raccolta: 34722

- **ipoteca volotaria** derivante da mutuo  
Iscritto a pistoia il 19/01/2007  
Reg. gen. 664 - Reg. part. 130  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 120.000,00  
Spese: € 60.000,00  
Rogante: cappellini giulio cesare  
Data: 19/01/2007  
N° repertorio: 83532  
N° raccolta: 34721
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a pistoia il 05/10/2016  
Reg. gen. 7448 - Reg. part. 1394  
Quota: 1/2  
Importo: € 164.534,64  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Data: 05/10/2016  
N° repertorio: 1469  
N° raccolta: 2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a pistoia il 30/03/2017  
Reg. gen. 2442 - Reg. part. 1599  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**  
Trascritto a pistoia il 31/05/2019  
Reg. gen. 4432 - Reg. part. 2983  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**  
Trascritto a pistoia il 07/08/2023  
Reg. gen. 7885 - Reg. part. 5396  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 08/04/2024

Reg. gen. 4901 - Reg. part. 3335

Quota: 100

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

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



### **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 dell' ipoteca volontaria, dell' ipoteca giudiziaria e del pignoramento, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione e trascrizione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere in via cautelativa pari ad Euro 2500,00 circa e la cifra apposta sull' importo ipotecario trascritto a norma della

Cir. n. 8/E del 04/03/2015 dell' agenzia delle entrate, e comunque da quantificarsi in via definitiva al momento della cancellazione.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L' immobile in oggetto è stato edificato ai sensi della Legge 47/85 e successive modifiche, e risulta essere classificato come "Tessuti di recente formazione - TR1 - Tessuti di recente formazione stabili-consolidati"

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

Il complesso immobiliare di cui sono parte i beni è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 270 del 30/09/2004 (P.E. 334/2003) e successiva variante prot. 29963 del 09/05/2006, DIA 1202/2006.

Successivamente è stata presentata sanatoria 3024/2014 del 27/11/2014 per la costruzione del box nel resede.

Abitabilità n. 465/2006 in data 27/02/2006.



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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Risulta chiuso lo spazio tra i due muri della cantina con una porta (rip.). Inoltre sono presenti delle misure fuori tolleranza nel locale cantina (lunghezza muri interni). Per effettuare la sanatoria si prevede la presentazione di una CILA tardiva per il costo complessivo di Euro 3000 (1200 oneri) 1800 spese tecniche.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nonostante gli immobili risultano essere in condominio, non risulta essere formalizzato alcun condominio, in quanto le unità immobiliari sono sotto il numero minimo per essere obbligatoria la costituzione.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via di stazzana n.1, piano s1-t-1  
Quota intera di appartamento di civile abitazione al piano s1-t-1 in discreto stato manutentivo, in contesto a schiera, composto al piano seminterrato da locali cantina, al piano terra da locale soggiorno, cucina, wc, ed antibagno, oltre a due resedi esclusivi e loggiato, da scala interna si accede al piano primo composto da camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio (ad uso camera), bagno e disimpegno. Fa parte del compendio un area destinata a parcheggio scoperto esclusivo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 649, Sub. 3, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 171.988,00  
Il metodo di stima utilizzato è quello del Market Comparison Approach, in quanto si basa su compravendite recenti di beni simili nella medesima zona. Nell'attribuzione del prezzo tramite il metodo MCA monoparametrico è stato tenuto già conto dello stato di vetusta e di degrado dei beni oggetto di stima in relazione agli immobili oggetto di comparazione.  
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:  
ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di

raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - via di stazzana n.1, piano s1-t-1	181,04 mq	950,00 €/mq	€ 171.988,00	100,00%	€ 171.988,00
				Valore di stima:	€ 171.988,00

Valore di stima: € 171.988,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

**Valore finale di stima: € 168.988,00**

Il metodo di stima utilizzato è quello del Market Comparison Approach, in quanto si basa su compravendite recenti di beni simili nella medesima zona. Nell'attribuzione del prezzo tramite il metodo MCA monoparametrico è stato tenuto già conto dello stato di vetusta e di degrado dei beni oggetto di stima in relazione agli immobili oggetto di comparazione.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Alla data odierna non risulta essere stato trascritto l'atto di compravendita del 9.7.2004 in favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale atto di accettazione tacita di eredità in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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.

Bientina, li 21/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Spagnolo Andrea

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - allegato 1 - atto di compravendita (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - allegato 2 - concessioni edilizie (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - allegato 3 - abitabilità (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - allegato 4 - estratto di mappa (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 1 Foto - allegato 5 - documentazione fotografica (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 1 Ortofoto - allegato 6 - ortofoto (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - allegato 7 - visure (Aggiornamento al 21/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato 8 - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 21/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato 9 - schede atti comparabili e compravendite (Aggiornamento al 21/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato 10 - certificati anagrafe (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato 11 - ricevute comunicazioni operazioni peritali (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato 12 - note di trascrizione (Aggiornamento al 21/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato 13 - quadro riepilogativo di sintesi prezzo MCA (Aggiornamento al 21/06/2024)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via di stazzana n.1, piano s1-t-1  
Quota intera di appartamento di civile abitazione al piano s1-t-1 in discreto stato manutentivo, in contesto a schiera, composto al piano seminterrato da locali cantina, al piano terra da locale soggiorno, cucina, wc, ed antibagno, oltre a due resedi esclusivi e loggiato, da scala interna si accede al piano primo composto da camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio (ad uso camera), bagno e disimpegno. Fa parte del compendio un area destinata a parcheggio scoperto esclusivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 649, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L' immobile in oggetto è stato edificato ai sensi della Legge 47/85 e successive modifiche, e risulta essere classificato come "Tessuti di recente formazione - TR1 - Tessuti di recente formazione stabili-consolidati"

**Prezzo base d'asta: € 168.988,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 74/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 168.988,00**



Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - via di stazzana n.1, piano s1-t-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 649, Sub. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	181,04 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile allo stato attuale si presenta in discrete condizione manutentive.		
<b>Descrizione:</b>	Quota intera di appartamento di civile abitazione al piano s1-t-1 in discreto stato manutentivo, in contesto a schiera, composto al piano seminterrato da locali cantina, al piano terra da locale soggiorno, cucina, wc, ed antibagno, oltre a due resedi esclusivi e loggiato, da scala interna si accede al piano primo composto da camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio (ad uso camera), bagno e disimpegno. Fa parte del compendio un area destinata a parcheggio scoperto esclusivo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** e dai figli **** Omissis **** come accertato dal certificato anagrafico reperito presso il comune di Pistoia.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a pistoia il 19/01/2007  
Reg. gen. 664 - Reg. part. 130  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 120.000,00  
Spese: € 60.000,00  
Rogante: cappellini giulio cesare  
Data: 19/01/2007  
N° repertorio: 83532  
N° raccolta: 34721
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a pistoia il 19/01/2007  
Reg. gen. 665 - Reg. part. 131  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Spese: € 100.000,00  
Rogante: cappellini giulio cesare  
Data: 19/01/2007  
N° repertorio: 83533  
N° raccolta: 34722
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a pistoia il 05/10/2016  
Reg. gen. 7448 - Reg. part. 1394  
Quota: 1/2  
Importo: € 164.534,64  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Data: 05/10/2016  
N° repertorio: 1469  
N° raccolta: 2016



### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a pistoia il 30/03/2017  
Reg. gen. 2442 - Reg. part. 1599

Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 31/05/2019

Reg. gen. 4432 - Reg. part. 2983

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7885 - Reg. part. 5396

Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 08/04/2024

Reg. gen. 4901 - Reg. part. 3335

Quota: 100

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

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

