

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Borrello Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *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	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 51/2022 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 92.274,64	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



INCARICO

All'udienza del 24/03/2022, il sottoscritto Arch. Borrello Luigi, con studio in Via dello Specchio, 45/49 - 51100 - Pistoia (PT), email luigi.borrello.arch@archiworld.it, PEC luigi.borrello@archiworldpec.it, Tel. 0573 368951, Fax 0573 368951, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - Località Stabiazioni

DESCRIZIONE

Unità immobiliare da terra a tetto, libera su 4 lati di 3 piani fuori terra oltre soffitta, di remota costruzione, posta in località Stabiazioni nel Comune di Sambuca Pistoiese. Si tratta di un antico villaggio posto a 765 metri di quota sul versante destro della valle della Limentra, ed è posto lungo l'antica via Francigena di Sambuca nel tratto fra San pellegrino al Cassero e Spedaletto. Non sono presenti attività commerciali o servizi, posti invece a Spedaletto (che dista circa 2,5 km) o a San Pellegrino (che dista circa 1,5 km).

L'unità immobiliare, è composta al piano seminterrato da 2 cantine, 3 ripostigli ed una concimaia con accesso autonomo, al piano terra, terrazza, cucina, bagno, 4 vani e ripostiglio con accesso autonomo, al piano primo, cucina, bagno e 4 vani, oltre soffitta con accesso da scale retrattile.

Completa il compendio, un resede posto sul lato sud dell'abitazione.

Il bene non è dotato di posto auto o garage esclusivo ma la recente realizzazione di un piccolo parcheggio pubblico, consente di risolvere parzialmente i problemi di parcheggio nel periodo estivo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - Località Stabiazioni

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)

Dai certificati contestuali risulta quanto segue:

**** Omissis **** è di stato civile libero

**** Omissis **** è di stato civile coniugato

CONFINI

L'unità immobiliare confina su più lati con la viabilità pubblica mentre a sud il resede confina con proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	136,00 mq	193,00 mq	1,00	193,00 mq	2,50 m	T-1
Locale di deposito	12,00 mq	17,00 mq	0,33	5,61 mq	2,45 m	T
Cantina	74,00 mq	105,00 mq	0,33	34,65 mq	2,30 m	S1
Soffitta	74,00 mq	105,00 mq	0,20	21,00 mq	1,30 m	2
Locale di deposito	7,00 mq	10,00 mq	0,33	3,30 mq	3,80 m	S1
Terrazza	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	T
Giardino	134,00 mq	134,00 mq	0,18	24,12 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				285,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				285,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



I costi da sostenere per le operazioni di frazionamento, rendono antieconomica l'ipotesi di separare due dei locali accessori pur dotati di ingresso autonomo o la separazione del piano terra dal piano primo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/05/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 42 Categoria A5 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale 372 mq Graffato 43
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 42 Categoria A5 Cl.2 Graffato 43
Dal 01/01/1994 al 27/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 42 Categoria A5 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 72,30 Graffato 43
Dal 27/06/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 42 Categoria A5 Cl.3, Cons. 13,5 Rendita € 146,42 Graffato 43
Dal 09/11/2015 al 18/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 42 Categoria A5 Cl.3, Cons. 13,5 Superficie catastale 372 mq Rendita € 146,42 Piano T-S1-1-2 Graffato 43

Gli intestatari dell'unità immobiliare non corrispondono a quelli reali in quanto in **** Omissis **** è deceduto in data 23/11/2015 e non è stata presentata la successione con le relative volture.

E' stato omesso nella cronistoria, il periodo 1986-1990, durante il quale erano intestatari i Sig.ri **** Omissis **** in quanto l'atto del 1976 avrebbe dovuto variare gli intestatari, ma la voltura del 1976 è andata in atti solo a partire dal 31/05/1990.

DATI CATASTALI



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



	51	42			A5	3	13,5	372 mq	146,42 €	T-S1-1-2	43
--	----	----	--	--	----	---	------	--------	----------	----------	----

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale agli atti e lo stato di fatto. Non sussiste corrispondenza negli intestatari in quanto non è stata presentata la successione con le relative volture del **** Omissis ****



PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è risultata completa.

Risulta verificata la congruenza tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento mentre

PATTI

L'immobile è risultato disabitato e in stato di abbandono. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzie delle Entrate, non risultano in essere contratti di locazione.

STATO CONSERVATIVO



L'immobile risulta disabitato e in pessimo stato di conservazione, con infiltrazioni dal tetto, intonaci deteriorati, impianti da verificare, infissi che non sono stati oggetto di manutenzione da diversi anni.

PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù o gravami sul bene pignorato



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni presumibilmente continue in muratura

Esposizione: L'unità immobiliare è libera su 4 lati

Altezza interna utile 2,40-2,50 mt

Strutture verticali: muratura di pietrame

Solai: in laterocemento



Copertura: a falde in travetti di CA precompressi e tavelloni, da ristrutturare
Manto di copertura: in laterizio, da ristrutturare
Pareti esterne ed interne: in muratura in parte in pietra, in parte in laterizio in prevalenza intonacate
Pavimentazione interna: in prevalenza monocottura
Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno con vetri termici porte interne in tamburato impiallacciato
Scale: in muratura (rivestite in granito quelle di collegamento fra piano terra e primo piano)
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico in parte sottotraccia in parte con canaline esterne, mancano termosifoni, impianto sanitario esistente con fornitura da acquedotto. Riscaldamento tramite stufe e camini a legna
Terreno esclusivo: resede esclusivo sul lato sud
Soffitta, cantina al piano seminterrato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è disabitato. Dalle verifiche effettuate presso l'AdE, l'immobile non risulta concesso in locazione

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1976 al 23/11/2015	**** Omissis ****	Scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa VILLORESI Romana	28/02/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Pistoia	15/03/1976	1194	774
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	05/03/1976	1976			
Dal 23/11/2015 al 02/08/2022	**** Omissis ****	Accettazione di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. NICOLA OTTAVI	29/07/2021	11733	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate	04/08/2021	8069	5447		



		Pistoia			
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 variata.

L'atto di provenienza e l'accettazione di eredità vengono allegati alla perizia

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 21/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 08/02/2007
Reg. gen. 1239 - Reg. part. 282
Quota: 100%
Importo: € 94.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 63.000,00
Percentuale interessi: 5,30 %
Rogante: Notaio Dott. Calamari Marcello
Data: 30/01/2007
N° repertorio: 77766/8961
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 13/12/2021
Reg. gen. 12124 - Reg. part. 1810
Quota: 100%
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.932,49



Percentuale interessi: 8,00 %
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 10/11/2020
N° repertorio: 4504/2020

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 13/12/2021
Reg. gen. 12123 - Reg. part. 1809
Quota: 1/2
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.685,27
Percentuale interessi: 0,80 %
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 31/08/2021
N° repertorio: 3970/2019



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 04/03/2022
Reg. gen. 2130 - Reg. part. 1347
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, sono da calcolarsi in relazione alle formalità da cancellare, che attualmente risultano in essere:

Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile (che non può essere comunque inferiore alla misura fissa di euro 200,00)

Imposta di bollo di €. 59,00 Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00

Oltre i costi relativi all'espletamento delle formalità di cancellazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Art. 24 - R3: aggregati con valore di insieme

1. Sono aree assimilabili a piccoli nuclei, comunque distinguibili dai tessuti recenti delle lottizzazioni e degli interventi residenziali delle case isolate su lotto per principio insediativo e tipologia edilizia.

2. In queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie.

3. Dovranno essere conservate, mantenute ed eventualmente rinnovate le sistemazioni degli spazi aperti



costituite da pavimentazioni in pietra di strade, vicoli, piazze e slarghi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Si è reso necessario effettuare due verifiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Sambuca Pistoiese. In occasione del primo sopralluogo, non sono emerse pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di perizia. Si è resa necessaria una ulteriore richiesta, che ha fornito questa volta il risultato ipotizzato, ovvero la presenza di una Domanda di Condonò edilizio (Legge n° 47/1985) del 14/03/1986, a cui ha fatto seguito in data 14/09/1991, il rilascio della Concessione Edilizia a Sanatoria n. 38 (P.E. 45), di cui si allega del frontespizio.

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.

Dalle verifiche effettuate sovrapponendo i rilievi dell'immobile con gli elaborati grafici presenti nella pratica relativa alla Concessione a Sanatoria rilasciata, è stato possibile constatare la sostanziale corrispondenza fra lo stato dei luoghi e il progetto depositato. Alcune differenze riscontrate nelle misure, sono da imputare alla estrema irregolarità delle pareti, differenze che, in alcuni casi comunque rientrano all'interno delle tolleranze ammesse dalla normativa. L'errore rilevato nella sezione (quota interna corrispondente al "piano stradale") non trova corrispondenza nella realtà (sono presenti scalini per accedere al locale ripostiglio). Questo è un errore causato dalla quota del piano stradale che è variabile e non è stato tenuto di conto in fase di rappresentazione.

La chiusura dello spazio sottostante il terrazzo posto a sud, è realizzata con pannelli coperti da guaina bituminosa (non si tratta di opere murarie).

La situazione di mercato, con i prezzi dei materiali in continuo aumento, non permette di esprimere un giudizio di stima efficace a comprendere i reali costi da sostenere per l'adeguamento degli impianti, intervento che prevede anche la necessità di realizzare opere murarie. Si può stimare che per l'adeguamento di impianto elettrico sia necessario sostenere una spesa pari ad € 12.000,00 oltre iva. Dalle informazioni assunte, lo smaltimento delle acque reflue dovrebbe avvenire oggi tramite una fossa interrata con il troppo pieno che disperde nel terreno, fossa che non è stato possibile individuare. Per la realizzazione di un nuovo impianto di smaltimento, si può ipotizzare che sia necessario sostenere una spesa pari ad € 15.000,00 oltre iva, ma occorre verificare se sia possibile inserire il sistema di trattamento, nel resede esclusivo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



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

Non è emersa la presenza di vincoli od oneri condominiali



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che lo stato di manutenzione, conservazione, finitura, 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 all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - Località Stabiazioni
Unità immobiliare da terra a tetto, libera su 4 lati di 3 piani fuori terra oltre soffitta, di remota costruzione, posta in località Stabiazioni nel Comune di Sambuca Pistoiese. Si tratta di un antico villaggio posto a 765 metri di quota sul versante destro della valle della Limentra, ed è posto lungo l'antica via Francigena di Sambuca nel tratto fra San pellegrino al Cassero e Spedaletto. Non sono presenti attività commerciali o servizi, posti invece a Spedaletto (che dista circa 2,5 km) o a San Pellegrino (che dista circa 1,5 km). L'unità immobiliare, è composta al piano seminterrato da 2 cantine, 3 ripostigli ed una concimaia con accesso autonomo, al piano terra, terrazza, cucina, bagno, 4 vani e ripostiglio con accesso autonomo, al piano primo, cucina, bagno e 4 vani, oltre soffitta con accesso da scale retrattile. Completa il compendio, un resede posto sul lato sud dell'abitazione. Il bene non è dotato di posto auto o garage esclusivo ma la recente realizzazione di un piccolo parcheggio pubblico, consente di risolvere parzialmente i problemi di parcheggio nel periodo estivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 42, Categoria A5, Graffato 43
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 108.558,40
Per la determinazione del valore unitario, il sottoscritto C.T.U., ha utilizzato il metodo sintetico-comparativo, facendo riferimento sia ai valori adottati durante recenti trattative relative a beni simili nella località dove è posto l'immobile, a vocazione prevalentemente turistica, che ai valori rilevati dai siti internet che pubblicizzano la vendita di beni simili in località vicine. Non sono disponibili i valori della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del secondo semestre del 2021. Tale ricerca ha portato a considerare per questo tipo di immobile, un valore unitario pari ad € 380/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Sambuca Pistoiese (PT) - Località	285,68 mq	380,00 €/mq	€ 108.558,40	100,00%	€ 108.558,40



Stabiazioni						
					Valore di stima:	€ 108.558,40



Valore di stima: € 108.558,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 92.274,64

Per la determinazione del valore unitario, il sottoscritto C.T.U., ha utilizzato il metodo sintetico-comparativo, facendo riferimento sia ai valori adottati durante recenti trattative relative a beni simili nella località dove è posto l'immobile (atto compravendita 23/12/2020), a vocazione prevalentemente turistica, che ai valori rilevati dai siti internet che pubblicizzano la vendita di beni simili in località vicine. Non sono disponibili i valori della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del secondo semestre del 2021. Tale ricerca ha portato a considerare per questo tipo di immobile, un valore unitario pari ad € 380/mq. a cui si è ritenuto corretto applicare il deprezzamento determinato dallo stato di manutenzione in cui versa il bene.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene oggetto del presente procedimento, è oggi intestato a **** Omissis **** e **** Omissis **** deceduto in data 23/11/2015. Non è stata presentata alcuna denuncia di successione da parte degli eredi di **** Omissis ****, ma è stata trascritta in data 04/08/2021, ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' del 29/07/2021, con la quale il Sig. **** Omissis **** ha accettato la quota di 1/2 dell'immobile oggetto di perizia.

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 04/10/2022



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia a sanatoria
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Foto - Immagini Immobile (Aggiornamento al 27/07/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 18/07/2022)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 18/06/2022)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie e note (Aggiornamento al 21/06/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale sopralluogo e comunicazioni (Aggiornamento al 27/07/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Valori riferimento (+ atto 2020 bene similare) (Aggiornamento al 08/08/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificati contestuali (Aggiornamento al 21/07/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto Piano O.C. (Aggiornamento al 08/08/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Piante immobile (Aggiornamento al 27/07/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - AdE - Verifica locazioni (Aggiornamento al 01/07/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - Località Stabiazioni
Unità immobiliare da terra a tetto, libera su 4 lati di 3 piani fuori terra oltre soffitta, di remota costruzione, posta in località Stabiazioni nel Comune di Sambuca Pistoiese. Si tratta di un antico villaggio posto a 765 metri di quota sul versante destro della valle della Limentra, ed è posto lungo l'antica via Francigena di Sambuca nel tratto fra San pellegrino al Cassero e Spedaletto. Non sono presenti attività commerciali o servizi, posti invece a Spedaletto (che dista circa 2,5 km) o a San Pellegrino (che dista circa 1,5 km). L'unità immobiliare, è composta al piano seminterrato da 2 cantine, 3 ripostigli ed una concimaia con accesso autonomo, al piano terra, terrazza, cucina, bagno, 4 vani e ripostiglio con accesso autonomo, al piano primo, cucina, bagno e 4 vani, oltre soffitta con accesso da scale retrattile. Completa il compendio, un resede posto sul lato sud dell'abitazione. Il bene non è dotato di posto auto o garage esclusivo ma la recente realizzazione di un piccolo parcheggio pubblico, consente di risolvere parzialmente i problemi di parcheggio nel periodo estivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 42, Categoria A5, Graffato 43 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Art. 24 - R3: aggregati con valore di insieme 1. Sono aree assimilabili a piccoli nuclei, comunque distinguibili dai tessuti recenti delle lottizzazioni e degli interventi residenziali delle case isolate su lotto per principio insediativo e tipologia edilizia. 2. In queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie. 3. Dovranno essere conservate, mantenute ed eventualmente rinnovate le sistemazioni degli spazi aperti costituite da pavimentazioni in pietra di strade, vicoli, piazze e slarghi.

Prezzo base d'asta: € 92.274,64

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 51/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.274,64


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Sambuca Pistoiese (PT) - Località Stabiazioni		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 42, Categoria A5, Graffato 43	Superficie	285,68 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta disabitato e in pessimo stato di conservazione, con infiltrazioni dal tetto, intonaci deteriorati, impianti da verificare, infissi che non sono stati oggetto di manutenzione da diversi anni.		
Descrizione:	Unità immobiliare da terra a tetto, libera su 4 lati di 3 piani fuori terra oltre soffitta, di remota costruzione, posta in località Stabiazioni nel Comune di Sambuca Pistoiese. Si tratta di un antico villaggio posto a 765 metri di quota sul versante destro della valle della Limentra, ed è posto lungo l'antica via Francigena di Sambuca nel tratto fra San pellegrino al Cassero e Spedaletto. Non sono presenti attività commerciali o servizi, posti invece a Spedaletto (che dista circa 2,5 km) o a San Pellegrino (che dista circa 1,5 km). L'unità immobiliare, e' composta al piano seminterrato da 2 cantine, 3 ripostigli ed una concimaia con accesso autonomo, al piano terra, terrazza, cucina, bagno, 4 vani e ripostiglio con accesso autonomo, al piano primo, cucina, bagno e 4 vani, oltre soffitta con accesso da scale retrattile. Completa il compendio, un resede posto sul lato sud dell'abitazione. Il bene non è dotato di posto auto o garage esclusivo ma la recente realizzazione di un piccolo parcheggio pubblico, consente di risolvere parzialmente i problemi di parcheggio nel periodo estivo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 08/02/2007
Reg. gen. 1239 - Reg. part. 282
Quota: 100%
Importo: € 94.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 63.000,00
Percentuale interessi: 5,30 %
Rogante: Notaio Dott. Calamari Marcello
Data: 30/01/2007
N° repertorio: 77766/8961
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 13/12/2021
Reg. gen. 12123 - Reg. part. 1809
Quota: 1/2
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.685,27
Percentuale interessi: 0,80 %
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 31/08/2021
N° repertorio: 3970/2019
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 13/12/2021
Reg. gen. 12124 - Reg. part. 1810
Quota: 100%
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.932,49
Percentuale interessi: 8,00 %
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 10/11/2020
N° repertorio: 4504/2020



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 04/03/2022
Reg. gen. 2130 - Reg. part. 1347



Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

