
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fini Gabrio, nell'Esecuzione Immobiliare 185/2013 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole n. 8 - Via Dalmazia nc. m.....	5
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via G. Verga n. 1/b.....	6
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Pistoia (PT) - Via G. Verga n. 1/b.....	6
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via G. Verga n. 1/b.....	7
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	9
Patti	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2.....	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	14
Confini.....	14
Consistenza.....	15
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	16
Patti	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16

Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	21
Lotto 3.....	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Titolarità	21
Confini.....	22
Consistenza	22
Dati Catastali	22
Precisazioni.....	23
Patti	23
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali	28
Lotto 4.....	28
Completezza documentazione ex art. 567	28
Titolarità	28
Confini.....	29
Consistenza	29
Dati Catastali	29
Precisazioni.....	30
Patti	30
Stato conservativo.....	30
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione	31
Provenienze Ventennali.....	31

Formalità pregiudizievoli.....	32
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	33
Vincoli od oneri condominiali	35
Stima / Formazione lotti	35
Lotto 1	35
Lotto 2	36
Lotto 3	37
Lotto 4	38
Riserve e particolarità da segnalare.....	40
Riepilogo bando d'asta.....	41
Lotto 1	41
Lotto 2	41
Lotto 3	42
Lotto 4	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 185/2013 del R.G.E.....	44
Lotto 1	44
Lotto 2	44
Lotto 3	45
Lotto 4	45
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	47
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole n. 8 - Via Dalmazia nc. m	47
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via G. Verga n. 1/b	47
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Pistoia (PT) - Via G. Verga n. 1/b	48
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via G. Verga n. 1/b.....	49

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

In data 02/02/2018, il sottoscritto Geom. *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole n. 8 - Via Dalmazia nc. m
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via G. Verga n. 1/b
- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Pistoia (PT) - Via G. Verga n. 1/b
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via G. Verga n. 1/b

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE N. 8 - VIA DALMAZIA NC. M

Vedi Allegato n. 1

Trattasi di porzione di fabbricato di più largo corpo, posto al piano terra dell'immobile principale, costituito catastalmente da numero 4 U.I. (negoziato, magazzino e 2 posti auto scoperti), identificante in realtà un unico bene.

Il detto bene, ha accesso dalle vie comunali, come meglio sotto precisato:

parte tergale lato nord, magazzino e posti auto, da Via Gora e Barbatole nc. 24;

parte centrale lato sud/ovest, magazzino, da Via Gora e Barbatole nc. 8;

parte frontale lato sud/est, negozio, da Via Dalmazia nc. m.

L'U.I. con destinazione negozio (part. 201 sub. 7), si compone di un unico vano, suddiviso con linea virtuale del resto del bene. A sua volta il detto vano, sempre con linea virtuale, risulta suddiviso in due parti, di cui la principale a negozio e la secondaria ad ufficio;

L'U.I. adibita a magazzino (unite part. 195 sub. 3, n. 201 sub. 6 e n. 328 sub. 8), si compone di numero 3 vani oltre accessori, di cui il più piccolo con destinazione ad ufficio. Gli accessori sono composti da piccole corte lastricata esclusiva (part. 328 sub. 8), numero 2 wc, n. 2 anti wc, numero un disimpegno ed un piccolo sottoscala;

L'U.I. posti auto scoperti (part. 328 sub. 9 e sub. 10), risultano semplicemente porzione della corte lastricata tergale, delimitate da strisce di vernice.

L'accesso alla parte tergale dell'U.I. a magazzino ed ai posti auto, avviene tramite passo carrabile e pedonale, che grava sulle particelle n. 70 sub. 19, n. 327 sub. 3 e sulla corte comune anche alle U.I. in oggetto (escluso negozio) part. 328 sub. 1 - vedi Atto Not. L. Zogheri rogato in data 14 gennaio 2000 rep. 3407 registrato a Pistoia il 2 febbraio 2000 al n. 313/v.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/01/2018.



Custode delle chiavi: Gabrio Fini

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA G. VERGA N. 1/B

Vedi allegato n. 1

Trattasi di porzione di fabbricato condominiale, di più largo corpo, posto al piano terra e seminterrato dell'immobile principale, costituito da un negozio (piano terra) corredato da magazzino/laboratorio (piano seminterrato, di vani 3 oltre accessori, sotto meglio descritto:

con accesso da Via Verga - piano terra corte comune posta di fronte all'ingresso (part. n. 731) e lateralmente al fabbricato (part. n. 732), lastrico solare copertura in parte del sottostante magazzino (successivamente descritto), androne di ingresso con partenza vano scale per accedere ai piani superiori, con annesso 2 piccoli ripostigli anch'essi comuni, ampio vano negozio, con piccolo wc cieco e partenza della scala interna per raggiungere il piano inferiore;

con accesso esterno da rampa di scorrimento condominiale e piazzale condominiale - disimpegno di arrivo della scala interna, vano laboratorio e vano magazzino;

è in oltre compresa, la quota proporzionale spettante all'U.I., su tutti i beni condominiali, che per legge, destinazione ed uso sono da ritenersi comuni, in parte sopra citati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA G. VERGA N. 1/B

Vedi allegato n. 1

Trattasi di porzione di fabbricato condominiale, di più largo corpo, occupante l'intero piano primo dell'immobile principale, costituito da un laboratorio artigianale, di vani 5 oltre accessori, corredato da autorimessa (piano seminterrato) sotto meglio descritto:

con accesso esterno da strada privata condominiale e piazzale condominiale - rampa di scorrimento ed accesso comune, unico ampio vano (per numero minimo 2 autovetture) adibito ad autorimessa (la prima a sinistra entrando dal piazzale condominiale in detta rampa);

con accesso da Via Verga - piano terra corte comune posta di fronte all'ingresso (part. n. 731) e lateralmente al fabbricato (part. n. 732), androne di ingresso con partenza vano scale per accedere ai piani superiori, con annesso 2 piccoli ripostigli anch'essi comuni;

piano primo - con accesso da numero 2 porte contrapposte poste sul pianerottolo del vano scale comune, numero 5 vani, collegati tra di loro con destinazione ufficio/laboratorio e cucina di servizio, numero 2 disimpegni, un piccolo ripostiglio ed un bagno, il tutto corredato da ampia terrazza che circonda il perimetro dell'U.I su tutti i lati;

è in oltre compresa, la quota proporzionale spettante all'U.I., su tutti i beni condominiali, che per legge, destinazione ed uso sono da ritenersi comuni, in parte sopra citati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA G. VERGA N. 1/B

Vedi allegato n. 1

Trattasi di porzione di fabbricato condominiale, di più largo corpo, occupante l'intero piano secondo e terzo (lastrico solare) dell'immobile principale, costituito da un appartamento di civile abitazione, di vani 6 oltre accessori, corredato da autorimessa (piano seminterrato) sotto meglio descritto:

con accesso esterno da strada privata condominiale e piazzale condominiale - rampa di scorrimento ed accesso comune, unico vano adibito ad autorimessa (la quarta a destra entrando dal piazzale condominiale in detta rampa);

con accesso da Via Verga - piano terra corte comune posta di fronte all'ingresso (part. n. 731) e lateralmente al fabbricato (part. n. 732), androne di ingresso con partenza vano scale per accedere ai piani superiori, con annesso 2 piccoli ripostigli anch'essi comuni;

piano secondo - pianerottolo di arrivo vano scale con partenza di ulteriori scale a chiocciola prefabbricate per accedere al piano superiore, numero 2 disimpegni, ripostiglio, ampio salone, cucina, numero 4 camere e 2 bagni, il tutto corredato da ampia terrazza che circonda il perimetro dell'U.I su tutti i lati;

piano secondo - piccolo gabbiotto in muratura ordinaria di foratelle, arrivo della scala a chiocciola, ampio vano realizzato in materiale "precaro" (pannelli sandwich), con all'interno posto le caldaie del riscaldamento, ampio lastrico solare di copertura dell'edificio principale;

è in oltre compresa, la quota proporzionale spettante all'U.I., su tutti i beni condominiali, che per legge, destinazione ed uso sono da ritenersi comuni, in parte sopra citati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole n. 8 - Via Dalmazia nc. m

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



Risulta completa

TITOLARITÀ



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

- ****

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

- **** (Proprietà 1/1)

Trattasi di bene personale, in quanto acquistato nella condizione di soggetto celibe, come dichiarato nell'atto di compravendita di provenienza.

CONFINI

a sud/est - Via Dalamzia, particella n. 200;

a nord - part. 202, part. 193, part. 425 e part. 328 sub. 1 (BCNC);

a sud - Via Gora e Barbatole, part. 196, part. 198;

ad ovest - part. 194 e rimanente porz. part. 195;

s.s.a.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	47,55 mq	56,44 mq	1,00	56,44 mq	3,35 m	TERRA
Magazzino	176,36 mq	198,13 mq	1,00	198,13 mq	3,35 m	TERRA
Cortile	45,00 mq	45,00 mq	0,18	8,10 mq	0,00 m	TERRA
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,50	5,50 mq	0,00 m	TERRA
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,50	6,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				274,17 mq		
Incidenza condominiale:				1,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				276,91 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Vedi allegato n. 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	180	201	7		C1	11	36	42 mq	792,04 €			
	180	195	3		C2	10	177	220 mq	1480,89 €	T	n. 201/6 e n. 328/8	
	180	328	9		C6	1	11	11 mq	32,38 €	T		
	180	328	10		C6	1	12	12 mq	35,33 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vedi allegato n. 4

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto salvo piccolissime modifiche interne ininfluenti sulla rendita catastale.

Non corrisponde allo stato dei luoghi la mappa depositata presso il Catasto terreni, in quanto non riportato sulla stessa, in particolare sulla particella n. 328, un ampliamento laterale del fabbricato, lato nord (di altra proprietà) e sempre rappresentata una tettoia demolita:

Si è riscontrato che l'U.I. magazzino ricade oltre che sulle particelle con cui attualmente è identificata anche sulla confinante particella n. 200.

Tale situazione può essere corretta, con la presentazione di nuova planimetria a variazione per modifica degli identificativi.

Tal operazione avrà un costo di - €. 50,00 di diritti di presentazione oltre €. 400,00 di onorari, oltre CG 5% ed IVA 22% - per un totale di €. 562,40.

PRECISAZIONI

Per leggere correttamente la presente perizia è necessario ed obbligatorio visionare insieme alla stessa tutti gli allegati.

PATTI

Non esistono patti, rilevati.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, l'immobile era in buone condizioni di manutenzione.



PARTI COMUNI

Oltre le parti comuni da codice civile, il bene in oggetto ha quota di comproprietà sulla particella n. 328 sub. 1, identificante spazio di manovra e rampa di scorrimento automezzi per raggiungere la parte tergale e sul passo comune già citato nella descrizione generale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A favore dell'immobile in oggetto esiste servitù di passo, sia pedonale che carrabile, sulle particelle sotto indicate, così come da atto di provenienza:

A tutte le unità immobiliari precedentemente menzionate si accede dalla Via Gora e Barbatole n. 34, attraverso la corte a comune, mediante diritto di passo gravante sia su corte di proprietà di terzi (mappale 70 sub. 19 del foglio 180) sia sul portico facente parte del medesimo complesso e rappresentato sempre in foglio 180 dal mappale 327 sub. 3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione principale - sud/est e sud/ovest;

altezza interna utile - ml. 3,35;

strutture verticali - si presume in muratura ordinaria mista di pietra e mattoni pieni di cotto;

solai - in lungherine e voltine di cotto;

copertura - non è stato possibile accedervi, ma visto le caratteristiche costruttive generale dell'epoca di realizzazione, si presume in legno (travi, travetti), con piano di appoggio in mezzane e manto di copertura in tegole del tipo marsigliesi;

parete esterne ed interne - si presume in muratura ordinaria mista di pietra e mattoni pieni di cotto;

pavimentazione interna - in piastrelle di monocottura simil cotto;

infissi esterni - misti tra alluminio (porte) e legno (finestre); interni - in alluminio;

tutto il solaio tra i piani è in voltine, completamente ristrutturate;

il fabbricato è dotato di impianto elettrico sotto traccia, impianto di riscaldamento a split alimentato a gas metano ed idrico collegato all'acquedotto comunale.

Possiede piccola corte lastricata (mq. 45) posta sul tergo ed è dotato di numero 2 posti auto scoperti esclusivi.

STATO DI OCCUPAZIONE

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



Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava libero.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/1967 al 07/04/2000	****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	15/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Pistoia	24/02/1969	346			
Dal 07/04/2000 al 27/04/2019	****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lorenzo Zogheri	07/04/2000	3946	1048
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	04/05/2000	3446	2249
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Pistoia					

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Vedi allegato n. 3

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 27/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Pistoia il 19/06/2012
Reg. gen. 4527 - Reg. part. 685
Quota: 1/1
Importo: € 450.000,00
A favore di CREDITO VALDINIEVOLE, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
Contro ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 445.929,09
Spese: € 4.070,91
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 06/03/2012
N° repertorio: 221



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Pistoia il 18/06/2013
Reg. gen. 4324 - Reg. part. 3031
Quota: 1/1
A favore di CREDITO VALDINIEVOLE, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
Contro ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Pistoia il 01/06/2018
Reg. gen. 4643 - Reg. part. 3186
Quota: 1/1
A favore di FONDO TEMPORANEO DEL CREDITO COOPERATIVO
Contro ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Vedi allegato n. 6

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.



NORMATIVA URBANISTICA

Vedi allegato n. 7

Il fabbricato ricade in zona classificata dal vigente R.U. in zona TS2 - tessuti ed aggregati isolati di

impianto storico, normato dall'art. 33 delle N.T.A.

In particolare con 3 classificazioni tipologiche = A3, A4, B4, normate dall'art. 38 delle N.T.A.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Vedi allegato n. 8

Il Fabbricato è stato realizzato in epoca remota, assolutamente prima del 01.09.1967 e successivamente oggetto dei sotto riportati atti abilitativi:

Concessione a Sanatoria n. 378 del 12.07.1993 - rilasciata a nome di ****;

D.I.A. prot. 1065 del 2001 - modifiche interne - prot. gen. 32379 del 18.05.2001, presentata a nome dell'esecutato;

carente della dichiarazione di Fine dei Lavori;

D.I.A. prot. 1645 del 2001 - cambio di destinazione di uso - del 17.07.2001, presentata a nome dell'esecutato;

carente sia dei documenti integrativi e pagamento di oneri concessori, richiesti con lettera del comune in data 09.04.2002 prot. 47693, che della dichiarazione di Fine dei Lavori.

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.

Le piccole difformità riscontrate, sono solo modifiche interne (spostamenti di alcuni tramezzi, realizzati con D.I.A. dell'anno 2001).

Sanabili con presentazione di C.L.I.A. per lavori eseguiti, con sanzione pari ad €. 1.000,00 oltre oneri per il professionista pari ad €. 1.000,00 oltre CG 5% ed IVA 22% - Totale €. 2.281,00.

Non si sono rintracciati i certificati sopra elencati:

Da esperienza diretta sia il magazzino che il negozio, ricadono in classe energetica G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non esistono.

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via G. Verga n. 1/b

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta completa

TITOLARITÀ

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

- **** (Nuda proprietà 1/3)
- **** (Usufrutto 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** (Nuda proprietà 1/3)
- **** (Nuda proprietà 1/3)
- **** (Usufrutto 1/2)

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

- **** (Nuda proprietà 1/3)

**** - Trattasi di bene personale, in quanto proveniente da donazione del padre ***;

*** - Tratta di bene personale in quanto acquistato in regime di separazione dei beni, come dichiarato sull'atto di provenienza.

CONFINI



Beni comuni non censibili su tre lati, part. 733, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	65,68 mq	74,50 mq	1,00	74,50 mq	2,60 m	seminterrato
laboratorio	70,59 mq	82,18 mq	1,00	82,18 mq	2,60 m	seminterrato
Negozi	93,91 mq	106,69 mq	1,00	106,69 mq	2,95 m	TERRA
Terrazza/lastrico solare	43,49 mq	43,49 mq	0,25	10,87 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				274,24 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				279,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Vedi allegato n. 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	237	421	19		C1	13	127	141 mq	3784,54 €	T/1	PART. N. 734

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vedi allegato n. 4

La planimetria catastale non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi, per piccole modifiche interne, ma le dette modifiche non modificano la rendita catastale.

PRECISAZIONI

Per leggere correttamente la presente perizia è necessario ed obbligatorio visionare insieme alla stessa tutti gli allegati.



PATTI

Non esistono patti, rilevati.

STATO CONSERVATIVO

Vedi allegato n. 1

Al momento del sopralluogo, l'immobile era in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

La parti comuni, oltre quelle previste dal C.C., sono riportate nella descrizione generale del bene.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione principale - nord/ovest e sud;

altezza interna utile - piano terra ml. 2,95 e piano seminterrato ml. 2,60;

strutture verticali - in cemento armato;

solai - in laterizio armata del tipo bausta;

copertura - copertura piana con struttura in laterizio armato del tipo bausta e manto di copertura in guaina catramata del tipo ardesiato;

parete esterne ed interne - esterne, si presume in muratura ordinaria di elementi in cotto prefabbricati - interne in elementi di cotto prefabbricati del tipo foratelle;

pavimentazione interna - in piastrelle di monocottura simil cotto;

infissi esterni - in metallo con vetro singolo, salvo il portone di ingresso al magazzino al piano seminterrato che risulta di plastica;

le scale hanno struttura in c.a. e sono rivestite di pietra del tipo marmo;

L'U.I. è dotata di impianto elettrico sotto traccia, impianto di riscaldamento a ventilconvettori, alimentato a gas metano ed idrico collegato all'acquedotto comunale.

Ha diritto alle corti comuni ed al piazzale condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/05/2013
- Scadenza contratto: 14/09/2019
- Scadenza disdetta: 14/09/2018



Stato della causa in corso per il rilascio

Vedi allegato n. 5



Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava affittato alla società Unifur Italia con contratto di affitto, registrato a Pistoia nella data sopra indicata ma con decorrenza dal 15.09.2013.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/1983 al 04/01/1990	****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Caponnetto	31/01/1983	232909	12708
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	23/02/1983	410	743
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Pistoia					
Dal 29/05/1984 al 04/01/1990	*****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Caponnetto	29/05/1984	245740	13219



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	12/05/1984	3314	2440
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia			
Dal 04/01/1990 al 27/04/2019	****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cesare Cappellini	04/01/1990	32538	10565
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	11/05/1990	4154	2986
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia			

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Vedi allegato n. 3

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 27/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Pistoia il 19/06/2012
Reg. gen. 4527 - Reg. part. 685
Quota: **** per 1/3 di nuda proprietà e *** per l'usufrutto per 1/2
Importo: € 450.000,00

A favore di CREDITO VALDINIEVOLE, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
Contro ****
Capitale: € 445.929,09
Spese: € 4.070,91
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 06/03/2012
N° repertorio: 221



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Pistoia il 18/06/2013
Reg. gen. 4324 - Reg. part. 3031
Quota: **** per 1/3 di nuda proprietà e *** per l'usufrutto per 1/2
A favore di CREDITO VALDINIEVOLE, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
Contro ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Pistoia il 01/06/2018
Reg. gen. 4643 - Reg. part. 3186
Quota: **** per 1/3 di nuda proprietà e **** per l'usufrutto per 1/2
A favore di FONDO TEMPORANEO DEL CREDITO COOPERATIVO
Contro ****

Oneri di cancellazione

Vedi allegato n. 6

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi allegato n. 7

Il fabbricato di cui fa parte la detta U.I., ricade nel Vigente R.U. in zona TR2 tessuti di recente formazione da riordinare e qualificare, normati dall'art. 41 delle N.T.A.

Parte della detta U.I. - lato est - ricade in vincolo Cimiteriale.

Nessun altro vincolo interessa la detta area.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Vedi allegato n. 8

Fabbricato è costruito e modificato con i sotto riportati atti abilitativi:

Concessione Edilizia n. 355 del 15.07.1979;
Dichiarazione di Abitabilità rilasciata in data 15.12.1982 al n. 149/1982;
deposito art. 48 della L. 47/85 protocollo n. 17899 del 29.03.1986 (fusione di 2 appartamenti al piano secondo);
Legge 47/85 - Concessione a Sanatoria n. 299 del 10.05.2000, protocollo generale n. 17899 del 29.03.1986, pratica n. 4608/21 - realizzazione di rimessa seminterrata e suddivisione di porzione del magazzino esistente in 3 rimesse esclusive e ulteriore magazzino, modifiche interne ed esterne ai locali commerciali posti al piano terra. cambio di destinazione di uso al piano primo ecc.;
Autorizzazione Edilizia n. 660 del 27.09.1994, notificata il 01.10.1994 - straordinaria manutenzione;
Legge 724/ 94 - Concessione a Sanatoria n. 434 del 28.10.1997, protocollo generale n. 12413 del 28.02.1995, pratica n. 961/23 notificata in data 05.11.1997 - laboratorio artigianale;
Legge 724/ 94 - Concessione a Sanatoria n. 436 del 28.10.1987, notificata in data 05.11.1997 - costruzione di veranda ampliamento.

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.

Premesso che nel fascicolo comunale, contenente le Concessioni Edilizie in Sanatoria, rilasciate con la L. 47/85, sopra citate, i documenti relativi si trovavano in confusione e senza un senso logico, oltre ad essere approssimativi (varie richieste di numerose integrazioni, con le stesse pervenute in epoche diverse, ecc.);

tutto ciò premesso

Dal confronto degli elaborati grafici allegati alle varie Concessioni a Sanatoria rilasciate allo stato di fatto riscontrato, si evidenziano alcune difformità sia a livello interno che esterno dell'U.I., sotto citate:
piano seminterrato - il magazzino riportato sul Condono edilizio risulta più ampio di quello in essere; internamente sono stati effettuati delle modifiche interne, sulle aperture e sulle scale;
piano terra - risultano leggermente spostate alcune finestre e la copertura piana della rimessa sottostante risulta di forma leggermente diversa, ma di minor estensione.

Per le difformità esterne, richiamando gli elaborati fotografici allegati alle varie pratiche di Condono Edilizio presentate, risulta evidente che vi siano degli errori grafici commessi nella presentazione dei disegni allegati alle dette pratiche. Il tutto sanabile con la presentazione di Art. 16 delle N.T.A. del comune di riferimento, senza pagamento di nessuna sanzione e con circa €. 1.500,00 di onorari oltre CG 5% e 22% di IVA per un totale di €. 1.921,50.

Per le difformità interne, salvo la chiusura della porta al piano seminterrato che si ritiene un abuso edilizio, per il resto si richiama gli errori grafici prima citati con la medesima procedura.

L'abuso si sana con la presentazione di C.I.L.A. per lavori eseguiti con il pagamento di una multa di €. 1.000,00 oltre €. 1.000,00 di onorari oltre CG 5% e 22% di IVA per un totale di €. 2.281,00.

Da esperienza diretta la detta U.I. ricade in classe energetica G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Abbiamo cercato di rintracciare l'amministratore condominiale, con telefonate e vari email, richiedendo la documentazione relativa ai vari bilanci relativi alle U.I. oggetto di esecuzione. Ma non abbiamo avuto risposta in merito - al momento del sopralluogo, l'esecutato ha dichiarato il regolare pagamento dei bilanci ordinari e l'inesistenza di bilanci straordinari in corso. Risulta comunque dal contratto di affitto che gli oneri condominiali ordinari, sono a carico della società affittuaria, che di conseguenza ne rimane garante per il pagamento in solido con la proprietà. Ci riserviamo di integrare in fase successiva la documentazione necessaria.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Pistoia (PT) - Via G. Verga n. 1/b

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta completa

TITOLARITÀ

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

- **** (Nuda proprietà 1/3)
- **** (Usufrutto 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** (Nuda proprietà 1/3)
- **** (Usufrutto 1/2)
- **** (Nuda proprietà 1/3)

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

- **** (Nuda proprietà 1/3)
- **** (Usufrutto 1/2)

*** - Trattasi di bene personale, in quanto proveniente da donazione del padre ***;

*** - Tratta di bene personale in quanto acquistato in regime di separazione dei beni, come dichiarato sull'atto di provenienza.



CONFINI

Beni comuni non censibili su tutti i lati, sovrastante lotto n. 4 e sottostante, in parte lotto n. 2, s.s.a.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio	143,50 mq	163,08 mq	1,00	163,08 mq	2,80 m	primo
Terrazza/lastrico solare	182,29 mq	182,29 mq	0,25	45,57 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				208,65 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				212,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Vedi allegato n. 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	237	421	9		C6	5	25	28 mq	139,44 €	S1	
	237	421	17		C3	6	153	184 mq	719,06 €	1	

Corrispondenza catastale



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

Vedi allegato n. 4

La planimetria catastale non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi, per piccole modifiche sia interne che esterne, ma le dette modifiche non modificano la rendita catastale.

PRECISAZIONI

Per leggere correttamente la presente perizia è necessario ed obbligatorio visionare insieme alla stessa tutti gli allegati.

PATTI

Non esistono patti, rilevati.

STATO CONSERVATIVO

Vedi allegato n. 1

Al momento del sopralluogo, l'immobile era in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

La parti comuni, oltre quelle previste dal C.C., sono riportate nella descrizione generale del bene.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione principale - nord e sud;
altezza interna utile - ml. 2,80;
strutture verticali - in cemento armato;
solai - in laterizio armata del tipo bausta;
copertura - copertura piana con struttura in laterizio armato del tipo bausta e manto di copertura in guaina catramata del tipo ardesiato;
parete esterne ed interne - esterne, si presume in muratura ordinaria di elementi in cotto prefabbricati - interne in elementi di cotto prefabbricati del tipo foratelle;
pavimentazione interna - in piastrelle di monocottura; rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica;

infissi esterni - in legno con vetro camera con apparati di oscuramento del tipo tapparelle in plastica;
 le scale hanno struttura in c.a. e sono rivestite di pietra del tipo marmo;
 L'U.I. è dotata di impianto elettrico sotto traccia, impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio, alimentato a gas metano ed idrico collegato all'acquedotto comunale. Dotato di aria condizionata.
 Ha diritto alle corti comuni ed al piazzale condominiale.
 E' dotato di garage.



STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/05/2013
- Scadenza contratto: 14/09/2019
- Scadenza disdetta: 14/09/2018

Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00



Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava affittato alla società Unifur Italia con contratto di affitto, registrato a Pistoia nella data sopra indicata ma con decorrenza dal 15.09.2013.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/1983 al 04/01/1990	****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Caponnetto	31/01/1983	232909	12708
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	23/02/1983	410	743
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Pistoia			
Dal 29/05/1984 al 04/01/1990	****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Caponnetto	29/05/1984	245740	13219
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	12/05/1984	3314	2440
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia					
Dal 04/01/1990 al 27/04/2019	****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cesare Cappellini	04/01/1990	32538	10565
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	11/05/1990	4154	2986
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia					

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Vedi allegato n. 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 27/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Pistoia il 19/06/2012
Reg. gen. 4527 - Reg. part. 685
Quota: *** per 1/3 di nuda proprietà e *** per l'usufrutto per 1/2
Importo: € 450.000,00
A favore di CREDITO VALDINIEVOLE, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
Contro ****
Capitale: € 445.929,09
Spese: € 4.070,91
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 06/03/2012
N° repertorio: 221

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Pistoia il 18/06/2013
Reg. gen. 4324 - Reg. part. 3031
Quota: *** per 1/3 di nuda proprietà e *** per l'usufrutto per 1/2
A favore di CREDITO VALDINIEVOLE, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
Contro ***

Oneri di cancellazione

Vedi allegato n. 6

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi allegato n. 8

Il fabbricato di cui fa parte la detta U.I., ricade nel Vigente R.U. in zona TR2 tessuti di recente formazione da riordinare e qualificare, normati dall'art. 41 delle N.T.A.
Parte della detta U.I. - lato est - ricade in vincolo Cimiteriale.
Nessun altro vincolo interessa la detta area.

REGOLARITÀ EDILIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vedi allegato n. 8

Fabbricato è costruito e modificato con i sotto riportati atti abilitativi:

Concessione Edilizia n. 355 del 15.07.1979;

Dichiarazione di Abitabilità rilasciata in data 15.12.1982 al n. 149/1982;

deposito art. 48 della L. 47/85 protocollo n. 17899 del 29.03.1986 (fusione di 2 appartamenti al piano secondo);

Legge 47/85 - Concessione a Sanatoria n. 299 del 10.05.2000, protocollo generale n. 17899 del 29.03.1986, pratica n. 4608/21 - realizzazione di rimessa seminterrata e suddivisione di porzione del magazzino esistente in 3 rimesse esclusive e ulteriore magazzino, modifiche interne ed esterne ai locali commerciali posti al piano terra. cambio di destinazione di uso al piano primo ecc.;

Autorizzazione Edilizia n. 660 del 27.09.1994, notificata il 01.10.1994 - straordinaria manutenzione;

Legge 724/ 94 - Concessione a Sanatoria n. 434 del 28.10.1997, protocollo generale n. 12413 del 28.02.1995, pratica n. 961/23 notificata in data 05.11.1997 - laboratorio artigianale;

Legge 724/ 94 - Concessione a Sanatoria n. 436 del 28.10.1987, notificata in data 05.11.1997 - costruzione di veranda ampliamento.

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.

Premesso che nel fascicolo comunale, contenente le Concessioni Edilizie in Sanatoria, rilasciate con la L. 47/85, sopra citate, i documenti relativi si trovavano in confusione e senza un senso logico, oltre ad essere approssimativi (varie richieste di numerose integrazioni, con le stesse pervenute in epoche diverse, ecc.);

tutto ciò premesso

Dal confronto degli elaborati grafici allegati alle varie Concessioni a Sanatoria rilasciate allo stato di fatto riscontrato, si evidenziano alcune difformità sia a livello interno che esterno dell'U.I., sotto citate: autorimessa, piano seminterrato - si tratta di semplici modifiche interne; piano primo - risultano leggermente spostate alcune aperture esterne e modificato alcune tramezzature interne con delle aperture (porte).

Per le difformità esterne, richiamando gli elaborati fotografici allegati alle varie pratiche di Condo Edilizio presentate, risulta evidente che vi siano degli errori grafici commessi nella presentazione dei disegni allegati alle dette pratiche. Il tutto sanabile con la presentazione di Art. 16 delle N.T.A. del comune di riferimento, senza pagamento di nessuna sanzione e con circa €. 1.500,00 di onorari oltre CG 5% e 22% di IVA per un totale di €. 1.921,50.

Per le difformità interne, l'abuso si sana con la presentazione di C.I.L.A. per lavori eseguiti con il pagamento di una multa di €. 1.000,00 oltre €. 1.000,00 di onorari oltre CG 5% e 22% di IVA per un totale di €. 2.281,00.

Da esperienza diretta la detta U.I. ricade in classe energetica G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Abbiamo cercato di rintracciare l'amministratore condominiale, con telefonate e vari email, richiedendo la documentazione relativa ai vari bilanci relativi alle U.I. oggetto di esecuzione. Ma non abbiamo avuto risposta in merito - al momento del sopralluogo, l'esecutato ha dichiarato il regolare pagamento dei bilanci ordinari e l'inesistenza di bilanci straordinari in corso. Risulta comunque dal contratto di affitto che gli oneri condominiali ordinari, sono a carico della società affittuaria, che di conseguenza ne rimane garante per il pagamento in solido con la proprietà. Ci riserviamo di integrare in fase successiva la documentazione necessaria.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via G. Verga n. 1/b

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta completa

TITOLARITÀ

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

- *** (Nuda proprietà 1/3)
- *** (Usufrutto 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- *** (Nuda proprietà 1/3)
- *** (Usufrutto 1/2)
- *** (Nuda proprietà 1/3)

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

- *** (Nuda proprietà 1/3)
- *** (Usufrutto 1/2)

*** - Trattasi di bene personale, in quanto proveniente da donazione del padre ***;

*** - Tratta di bene personale in quanto acquistato in regime di separazione dei beni, come dichiarato sull'atto di provenienza.



CONFINI

Beni comuni non censibili su tutti i lati, sottostante lotto n. 3, s.s.a.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	144,42 mq	166,21 mq	1,00	166,21 mq	2,80 m	secondo
Terrazza	65,52 mq	65,52 mq	0,25	16,38 mq	0,00 m	secondo
Veranda	7,38 mq	8,19 mq	0,45	3,69 mq	2,80 m	secondo
Lastrico solare	244,72 mq	244,72 mq	0,10	24,47 mq	0,00 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				210,75 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				214,97 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Vedi allegato n. 2

Nb. non essendo sanabile il vano ricavato su detto lastrico solare, nel calcolo delle superfici, lo stesso non è stato riportato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	237	421	12		C6	5	17	18 mq	94,82 €	S1	part. 423 sub. 7
	237	421	18		A3	6	10,5	194 mq	976,1 €	2	



Corrispondenza catastale

Vedi allegato n. 4

La planimetria catastale dell'autorimessa, corrisponde allo stato dei luoghi;
la planimetria catastale dell'appartamento non corrisponde allo stato dei luoghi per modifiche interne e soprattutto perché sulla stessa dovrà essere inserito il piano lastrico solare con i suoi accessi.
La presentazione della stessa avrà un costo pari = diritti di segreteria €. 50,00 oltre onorario pari ad €. 500,00 oltre CG 5% ed Iva 22% = €. 690,50.



PRECISAZIONI

Per leggere correttamente la presente perizia è necessario ed obbligatorio visionare insieme alla stessa tutti gli allegati.

PATTI

Non esistono patti, rilevati.

STATO CONSERVATIVO

Vedi allegato n. 1

Al momento del sopralluogo, l'immobile era in ottime condizioni di manutenzione.



PARTI COMUNI

La parti comuni, oltre quelle previste dal C.C., sono riportate nella descrizione generale del bene.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione principale - nord e sud;
altezza interna utile - ml. 2,80;
strutture verticali - in cemento armato;
solai - in laterizio armata del tipo bausta;
copertura - copertura piana con struttura in laterizio armato del tipo bausta e manto di copertura in guaina catramata del tipo ardesiato;
parete esterne ed interne - esterne, si presume in muratura ordinaria di elementi in cotto prefabbricati

- interne in elementi di cotto prefabbricati del tipo foratelle;
 pavimentazione interna - in parquet zona giorno e notte; pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica;
 infissi esterni - in legno con vetro camera con apparati di oscuramento del tipo tapparelle in plastica;
 le scale di accesso al piano hanno struttura in c.a. e sono rivestite di pietra del tipo marmo, mentre quelle di accesso al piano lastrico solare sono in legno;
 L'U.I. è dotata di impianto elettrico sotto traccia, impianto di riscaldamento anch'esso sotto traccia, alimentato a gas metano ed idrico collegato all'acquedotto comunale. Dotato di aria condizionata.
 Ha diritto alle corti comuni ed al piazzale condominiale.
 E' dotato di garage.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava libero, in quanto (come dichiarato da uno degli esecutati) residenza del signor ****, il quale però non era presente in loco da tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/1983 al 04/01/1990	****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Caponnetto	31/01/1983	232909	12708
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	23/02/1983	410	743
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia					
Dal 29/05/1984 al 04/01/1990	****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Caponnetto	29/05/1984	245740	13219
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	12/05/1984	3314	2440
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia			
Dal 04/01/1990 al 27/04/2019	****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cesare Cappellini	04/01/1990	32538	10565
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	11/05/1990	4154	2986
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia			

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Vedi allegato n. 3

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 27/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a Pistoia il 19/06/2012
 Reg. gen. 4527 - Reg. part. 685
 Quota: **** per 1/3 di nuda proprietà e **** per l'usufrutto per 1/2
 Importo: € 450.000,00
 A favore di CREDITO VALDINIEVOLE, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
 Contro ****Capitale: € 445.929,09
 Spese: € 4.070,91
 Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
 Data: 06/03/2012
 N° repertorio: 221

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Pistoia il 18/06/2013

Reg. gen. 4324 - Reg. part. 3031

Quota: *** per 1/3 di nuda proprietà e *** per l'usufrutto per 1/2

A favore di CREDITO VALDINIEVOLE, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO

Contro ****



Oneri di cancellazione



Vedi allegato n. 6

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi allegato n. 7

Il fabbricato di cui fa parte la detta U.I., ricade nel Vigente R.U. in zona TR2 tessuti di recente formazione da riordinare e qualificare, normati dall'art. 41 delle N.T.A.

Parte della detta U.I. - lato est - ricade in vincolo Cimiteriale.

Nessun altro vincolo interessa la detta area.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Vedi allegato n. 8

Fabbricato è costruito e modificato con i sotto riportati atti abilitativi:

Concessione Edilizia n. 355 del 15.07.1979;

Dichiarazione di Abitabilità rilasciata in data 15.12.1982 al n. 149/1982;

deposito art. 48 della L. 47/85 protocollo n. 17899 del 29.03.1986 (fusione di 2 appartamenti al piano secondo);

Legge 47/85 - Concessione a Sanatoria n. 299 del 10.05.2000, protocollo generale n. 17899 del 29.03.1986, pratica n. 4608/21 - realizzazione di rimessa seminterrata e suddivisione di porzione del magazzino esistente in 3 rimesse esclusive e ulteriore magazzino, modifiche interne ed esterne ai locali commerciali posti al piano terra. cambio di destinazione di uso al piano primo ecc.;

Autorizzazione Edilizia n. 660 del 27.09.1994, notificata il 01.10.1994 - straordinaria manutenzione;

Legge 724/ 94 - Concessione a Sanatoria n. 434 del 28.10.1997, protocollo generale n. 12413 del 28.02.1995, pratica n. 961/23 notificata in data 05.11.1997 - laboratorio artigianale;

Legge 724/ 94 - Concessione a Sanatoria n. 436 del 28.10.1987, notificata in data 05.11.1997 - costruzione di veranda ampliamento.

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.



Premesso che nel fascicolo comunale, contenente le Concessioni Edilizie in Sanatoria, rilasciate con la L. 47/85, sopra citate, i documenti relativi si trovavano in confusione e senza un senso logico, oltre ad essere approssimativi (varie richieste di numerose integrazioni, con le stesse pervenute in epoche diverse, ecc.);

tutto ciò premesso

Dal confronto degli elaborati grafici allegati alle varie Concessioni a Sanatoria rilasciate allo stato di fatto riscontrato, si evidenziano alcune difformità sia a livello interno che esterno dell'U.I., sotto citate: autorimessa, piano seminterrato - si tratta di una errata rappresentazione dell'ubicazione della stessa; piano secondo - risultano leggermente spostate alcune aperture esterne e modificato alcune tramezzature interne, oltre la realizzazione delle scale a chiocciola per accedere al piano lastrico solare ed accessori;

piano terzo o lastrico solare - la realizzazione del vano caldaia in materiale precario e la realizzazione del piccolo casottino a copertura delle scale di arrivo.

Per le difformità esterne, richiamando gli elaborati fotografici allegati alle varie pratiche di Condo Edilizio presentate, risulta evidente che vi siano degli errori grafici commessi nella presentazione dei disegni allegati alle dette pratiche. Il tutto sanabile con la presentazione di Art. 16 delle N.T.A. del comune di riferimento, senza pagamento di nessuna sanzione e con circa €. 1.500,00 di onorari oltre CG 5% e 22% di IVA per un totale di €. 1.921,50.

Per le difformità interne, l'abuso si sana con la presentazione di C.I.L.A. per lavori eseguiti con il pagamento di una multa di €. 1.000,00 oltre €. 1.000,00 di onorari oltre CG 5% e 22% di IVA per un totale di €. 2.281,00.

Gli abusi riscontrati al piano copertura, sicuramente sono avvenuti dopo l'anno 1994 (non si spiega quale sia stata la motivazione del mancato inserimento nella concessione a sanatoria richiesta con il Condo Edilizio 1994) e sicuramente prima del 1996 (vedi estratto dalla macchina temporale del PIT Regione Toscana);

gli stessi però, se pur eventualmente sanabili a livello urbanistico, risulterebbero ad oggi non sanabili a livello strutturale, in quanto le operazioni da effettuare per la loro sistemazione coinvolgerebbero l'intero immobile in un'opera di adeguamento sismico (vedi apposita relazione di Ing. Strutturale allegata) con costi esorbitanti;

pertanto tutti i nuovi volumi realizzati sulla copertura dovranno essere demoliti, presentando una semplice pratica di demolizione totale di opere abusive con apposito modello predisposto dal comune competente.

La detta operazione (demolizione dei volumi, spostamento delle caldaie dell'impianto di riscaldamento e conseguenziali, apposizione di apposito lucernario a protezione della scala a chiocciola di arrivo, ecc.), si ipotizza avere un costo di circa €. 10.000,00 oltre onorari per la presentazione dell'apposito permesso pari ad €. 1.000,00 oltre CG 5% ed oltre IVA 22% = Totale €. 11.281,00.

Da esperienza diretta la detta U.I. ricade in classe energetica G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Abbiamo cercato di rintracciare l'amministratore condominiale, con telefonate e vari email, richiedendo la documentazione relativa ai vari bilanci relativi alle U.I. oggetto di esecuzione.

Ma non abbiamo avuto risposta in merito - al momento del sopralluogo, l'esecutato ha dichiarato il regolare pagamento dei bilanci ordinari e l'inesistenza di bilanci straordinari in corso.

Ci riserviamo di integrare in fase successiva la documentazione necessaria.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole n. 8 - Via Dalmazia nc. m. Vedi Allegato n. 1 Trattasi di porzione di fabbricato di più largo corpo, posto al piano terra dell'immobile principale, costituito catastalmente da numero 4 U.I. (negoziato, magazzino e 2 posti auto scoperti), identificante in realtà un unico bene. Il detto bene, ha accesso dalle vie comunali, come meglio sotto precisato: parte tergale lato nord, magazzino e posti auto, da Via Gora e Barbatole nc. 24; parte centrale lato sud/ovest, magazzino, da Via Gora e Barbatole nc. 8; parte frontale lato sud/est, negoziato, da Via Dalmazia nc. m. L'U.I. con destinazione negoziato (part. 201 sub. 7), si compone di un unico vano, suddiviso con linea virtuale del resto del bene. A sua volta il detto vano, sempre con linea virtuale, risulta suddiviso in due parti, di cui la principale a negoziato e la secondaria ad ufficio; L'U.I. adibita a magazzino (unite part. 195 sub. 3, n. 201 sub. 6 e n. 328 sub. 8), si compone di numero 3 vani oltre accessori, di cui il più piccolo con destinazione ad ufficio. Gli accessori sono composti da piccole corte lastricata esclusiva (part. 328 sub. 8), numero 2 wc, n. 2 anti wc, numero un disimpegno ed un piccolo sottoscala; L'U.I. posti auto scoperti (part. 328 sub. 9 e sub. 10), risultano semplicemente porzione della corte lastricata tergale, delimitate da strisce di vernice. L'accesso alla parte tergale dell'U.I. a magazzino ed ai posti auto, avviene tramite passo carrabile e pedonale, che

grava sulle particelle n. 70 sub. 19, n. 327 sub. 3 e sulla corte comune anche alle U.I. in oggetto (escluso negozio) part. 328 sub. 1 - vedi Atto Not. L. Zogheri rogato in data 14 gennaio 2000 rep. 3407 registrato a Pistoia il 2 febbraio 2000 al n. 313/v.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 201, Sub. 7, Categoria C1 - Fg. 180, Part. 195, Sub. 3, Categoria C2, Graffato n. 201/6 e n. 328/8 - Fg. 180, Part. 328, Sub. 9, Categoria C6 - Fg. 180, Part. 328, Sub. 10, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 332.292,00

Vedi allegato n. 9

Per la stima dell'U.I abbiamo adottato il metodo dell'M.C.A. (Market Comparison Approach). Nel caso particolare, per evidenziare le assunzioni personali adottate, si è provveduto ad inserire nei Comparabili quattro negozi di caratteristiche simili di cui tre compravenduti negli ultimi due anni (vedi apposito allegato denominato "comparabili") ed altro oggetto di offerta sul mercato attualmente. Dallo studio dei comparabili sopra riportati, dalla loro ubicazione, grado di rifinitura, tipologia e dotazioni, si è effettuato una media dei prezzi di offerta ed acquisto, oltre valutazioni personali dati da esperienza diretta in merito.

In considerazione che il bene necessiterà sistemazioni catastali e urbanistiche con spese pari ad €. 2.843,40, si consiglia di mettere all'asta lo stesso ad €. 330.000,00 arrotondato in difetto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole n. 8 - Via Dalmazia nc. m	276,91 mq	1.200,00 €/mq	€ 332.292,00	100,00%	€ 332.292,00
				Valore di stima:	€ 332.292,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via G. Verga n. 1/b

Vedi allegato n. 1 Trattasi di porzione di fabbricato condominiale, di più largo corpo, posto al piano terra e seminterrato dell'immobile principale, costituito da un negozio (piano terra) corredato da magazzino/laboratorio (piano seminterrato, di vani 3 oltre accessori, sotto meglio descritto: con accesso da Via Verga - piano terra corte comune posta di fronte all'ingresso (part. n. 731) e lateralmente al fabbricato (part. n. 732), lastrico solare copertura in parte del sottostante magazzino (successivamente descritto), androne di ingresso con partenza vano scale per accedere ai piani superiori, con annesso 2 piccoli ripostigli anch'essi comuni, ampio vano negozio, con piccolo wc cieco e partenza della scala interna per raggiungere il piano inferiore; con accesso esterno da rampa di scorrimento condominiale e piazzale condominiale - disimpegno di arrivo della scala interna, vano laboratorio e vano magazzino; è in oltre compresa, la quota proporzionale spettante all'U.I., su tutti i beni condominiali, che per legge, destinazione ed uso sono da ritenersi comuni, in parte sopra citati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 237, Part. 421, Sub. 19, Categoria C1, Graffato PART. N. 734

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 349.650,00

Vedi allegato n. 9

Per la stima dell'U.I abbiamo adottato il metodo dell'M.C.A. (Market Comparison Approach). Nel caso particolare, per evidenziare le assunzioni personali adottate, si è provveduto ad inserire nei Comparabili quattro negozi di caratteristiche simili di cui tre compravenduti negli ultimi due anni (vedi apposito allegato denominato "comparabili") ed altro oggetto di offerta sul mercato attualmente. Dallo studio dei comparabili sopra riportati, dalla loro ubicazione, grado di rifinitura, tipologia e dotazioni, si è effettuato una media dei prezzi di offerta ed acquisto, oltre valutazioni personali dati da esperienza diretta in merito.

Considerando che i diritti soggetti all'E.I. sono pari ad:

1/3 della nuda proprietà per ***;

1/2 dell'usufrutto per ***;

la stima delle dette quote, risulta la seguente:

*** età anni 68 *** età anni 69 - valore usufrutto pari al 45% della stima = $349.650,00 \times 45\% : 2 = \text{€} 78.671,25$;

**** - $349.650,00 - 78.671,25 : 3 = \text{€} 64.102,50$.

Totale valore delle quote soggette a Decreto ingiuntivo = € 142.773,75

Da detta cifra dovrà essere detratta la spesa per le varie sistemazioni Urbanistico Edilizia, pari a € 4.202,50;

pertanto il valore delle quote da mettere all'asta si consiglia in € 138.000,00 (centotrentottomila) arrotondato per difetto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Pistoia (PT) - Via G. Verga n. 1/b	279,72 mq	1.250,00 €/mq	€ 349.650,00	100,00%	€ 349.650,00
				Valore di stima:	€ 349.650,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Pistoia (PT) - Via G. Verga n. 1/b

Vedi allegato n. 1 Trattasi di porzione di fabbricato condominiale, di più largo corpo, occupante l'intero piano primo dell'immobile principale, costituito da un laboratorio artigianale, di vani 5 oltre accessori, corredato da autorimessa (piano seminterrato) sotto meglio descritto: con accesso esterno da strada privata condominiale e piazzale condominiale - rampa di scorrimento ed accesso comune, unico ampio vano (per numero minimo 2 autovetture) adibito ad autorimessa (la prima a sinistra entrando dal piazzale condominiale in detta rampa); con accesso da Via Verga - piano terra corte comune posta di fronte all'ingresso (part. n. 731) e lateralmente al fabbricato (part. n. 732), androne di ingresso con partenza vano scale per accedere ai piani superiori, con annesso 2 piccoli ripostigli anch'essi comuni; piano primo - con accesso da numero 2 porte contrapposte poste sul pianerottolo del vano scale comune, numero 5 vani, collegati tra di loro con destinazione ufficio/laboratorio e cucina di servizio, numero 2 disimpegni, un piccolo ripostiglio ed un bagno, il tutto corredato da ampia terrazza che

circonda il perimetro dell'U.I su tutti i lati; è in oltre compresa, la quota proporzionale spettante all'U.I., su tutti i beni condominiali, che per legge, destinazione ed uso sono da ritenersi comuni, in parte sopra citati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 237, Part. 421, Sub. 9, Categoria C6 - Fg. 237, Part. 421, Sub. 17, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/3), Usufrutto (1/2)

Valore di stima del bene: € 276.666,00

Vedi allegato n. 9

NB. non avendo trovato comparabili attendibili per la particolare tipologia ed ubicazione del detto Laboratorio, in considerazione che lo stesso, con un semplice cambio di destinazione senza opere, può essere trasformato in appartamento, abbiamo utilizzato come comparabili principali il valore di compravendite ed offerte di appartamenti in zona.

Per la stima dell'U.I abbiamo adottato il metodo dell'M.C.A. (Market Comparison Approach). Nel caso particolare, per evidenziare le assunzioni personali adottate, si è provveduto ad inserire nei Comparabili tre appartamenti di caratteristiche simili di cui uno compravenduto negli ultimi due anni (vedi apposito allegato denominato "comparabili") ed altri oggetto di offerta sul mercato attualmente, oltre altro comparabile dato da atto di trasferimento, con destinazione laboratorio. Dallo studio dei comparabili sopra riportati, dalla loro ubicazione, grado di rifinitura, tipologia e dotazioni, si è effettuato una media dei prezzi di offerta ed acquisto, oltre valutazioni personali dati da esperienza diretta in merito.

Considerando che i diritti soggetti all'E.I. sono pari ad:

1/3 della nuda proprietà per ***;

1/2 dell'usufrutto per ***;

la stima delle dette quote, risulta la seguente:

*** età anni 68 *** età anni 69 - valore usufrutto pari al 45% della stima = $276.666,00 \times 45\% : 2$
= €. 62.249,85;

*** - $276.666,00 - 124.499,70 : 3$ = €. 50.722,10.

Totale valore delle quote soggette a Decreto ingiuntivo = €. 112.971,95

Da detta cifra dovrà essere detratta la spesa per le varie sistemazioni Urbanistico Edilizia, pari a €. 4.202,50;

pertanto il valore delle quote da mettere all'asta si consiglia in €. 108.000,00 (centottomila) arrotondato per difetto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale Pistoia (PT) - Via G. Verga n. 1/b	212,82 mq	1.300,00 €/mq	€ 276.666,00	100,00%	€ 276.666,00
Valore di stima:					€ 276.666,00

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via G. Verga n. 1/b

Vedi allegato n. 1 Trattasi di porzione di fabbricato condominiale, di più largo corpo, occupante l'intero piano secondo e terzo (lastrico solare) dell'immobile principale, costituito da un appartamento di civile abitazione, di vani 6 oltre accessori, corredato da autorimessa (piano seminterrato) sotto meglio descritto: con accesso esterno da strada privata condominiale e piazzale condominiale - rampa di scorrimento ed accesso comune, unico vano adibito ad autorimessa (la quarta a destra entrando dal piazzale condominiale in detta rampa); con accesso da Via Verga - piano terra corte comune posta di fronte all'ingresso (part. n. 731) e lateralmente al fabbricato (part. n. 732), androne di ingresso con partenza vano scale per accedere ai piani superiori, con annesso 2 piccoli ripostigli anch'essi comuni; piano secondo - pianerottolo di arrivo vano scale con partenza di ulteriori scale a chiocciola prefabbricate per accedere al piano superiore, numero 2 disimpegni, ripostiglio, ampio salone, cucina, numero 4 camere e 2 bagni, il tutto corredato da ampia terrazza che circonda il perimetro dell'U.I su tutti i lati; piano secondo - piccolo gabbiotto in muratura ordinaria di foratelle, arrivo della scala a chiocciola, ampio vano realizzato in materiale "precario" (pannelli sandwich), con all'interno posto le caldaie del riscaldamento, ampio lastrico solare di copertura dell'edificio principale; è in oltre compresa, la quota proporzionale spettante all'U.I., su tutti i beni condominiali, che per legge, destinazione ed uso sono da ritenersi comuni, in parte sopra citati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 237, Part. 421, Sub. 12, Categoria C6, Graffato part. 423 sub. 7 - Fg. 237, Part. 421, Sub. 18, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/3), Usufrutto (1/2)

Valore di stima del bene: € 322.455,00

Vedi allegato n. 9

Per la stima dell'U.I abbiamo adottato il metodo dell'M.C.A. (Market Comparison Approach). Nel caso particolare, per evidenziare le assunzioni personali adottate, si è provveduto ad inserire nei Comparabili tre appartamenti di caratteristiche simili di cui uno compravenduto negli ultimi due anni (vedi apposito allegato denominato "comparabili") ed altri oggetto di offerta sul mercato attualmente. Dallo studio dei comparabili sopra riportati, dalla loro ubicazione, grado di rifinitura, tipologia e dotazioni, si è effettuato una media dei prezzi di offerta ed acquisto, oltre valutazioni personali dati da esperienza diretta in merito.

Considerando che i diritti soggetti all'E.I. sono pari ad:

1/3 della nuda proprietà per ***;

1/2 dell'usufrutto per ****;

la stima delle dette quote, risulta la seguente:

**** età anni 68 *** età anni 69 - valore usufrutto pari al 45% della stima = $322.455,00 \times 45\% : 2 = \text{€} . 72.552,38$;

*** - $322.455,00 - 145.104,75 : 3 = \text{€} . 59.116,75$.

Totale valore delle quote soggette a Decreto ingiuntivo = € . 131.669,13

Da detta cifra dovrà essere detratta la spesa per le varie sistemazioni Urbanistico Edilizia, catastali e demolizione pari a € . 16.174,00;

pertanto il valore delle quote da mettere all'asta si consiglia in € . 115.000,00 (centoquindicimila) arrotondato per difetto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento	214,97 mq	1.500,00 €/mq	€ 322.455,00	100,00%	€ 322.455,00

Pistoia (PT) - Via G. Verga n. 1/b					
					Valore di stima: € 322.455,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per leggere correttamente la presente perizia è necessario ed obbligatorio visionare insieme alla stessa tutti gli allegati.

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.

San Marcello Pistoiese, li 01/07/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fini Gabrio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n. 1 - Elaborati fotografici (Aggiornamento al 28/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n. 2 - piante e sezioni stato attuale, sovrapposto e licenziato (Aggiornamento al 28/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n. 3 - copie Atti di provenienza (Aggiornamento al 28/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n. 4 - dati catastali (Aggiornamento al 28/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n. 5 - contratto di locazione U.I di Via Verga (Aggiornamento al 28/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n. 6 - visure ipotecarie (Aggiornamento al 28/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n. 7 - Normativa urbanistica e relazione Ing. strutturale, ecc. (Aggiornamento al 28/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n. 8 - atti abilitativi comunali (Aggiornamento al 28/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n. 9 - Comparabili ed tabelle OMI (Aggiornamento al 28/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n. 10 - divisione in lotti e lettera delle operazioni peritali, contatti con amministratore condominio (Aggiornamento al 28/04/2019)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole n. 8 - Via Dalmazia nc. m
Vedi Allegato n. 1 Trattasi di porzione di fabbricato di più largo corpo, posto al piano terra dell'immobile principale, costituito catastalmente da numero 4 U.I. (negoziato, magazzino e 2 posti auto scoperti), identificante in realtà un unico bene. Il detto bene, ha accesso dalle vie comunali, come meglio sotto precisato: parte tergale lato nord, magazzino e posti auto, da Via Gora e Barbatole nc. 24; parte centrale lato sud/ovest, magazzino, da Via Gora e Barbatole nc. 8; parte frontale lato sud/est, negozio, da Via Dalmazia nc. m. L'U.I. con destinazione negozio (part. 201 sub. 7), si compone di un unico vano, suddiviso con linea virtuale del resto del bene. A sua volta il detto vano, sempre con linea virtuale, risulta suddiviso in due parti, di cui la principale a negozio e la secondaria ad ufficio; L'U.I. adibita a magazzino (unite part. 195 sub. 3, n. 201 sub. 6 e n. 328 sub. 8), si compone di numero 3 vani oltre accessori, di cui il più piccolo con destinazione ad ufficio. Gli accessori sono composti da piccole corte lastricata esclusiva (part. 328 sub. 8), numero 2 wc, n. 2 anti wc, numero un disimpegno ed un piccolo sottoscala; L'U.I. posti auto scoperti (part. 328 sub. 9 e sub. 10), risultano semplicemente porzione della corte lastricata tergale, delimitate da strisce di vernice. L'accesso alla parte tergale dell'U.I. a magazzino ed ai posti auto, avviene tramite passo carrabile e pedonale, che grava sulle particelle n. 70 sub. 19, n. 327 sub. 3 e sulla corte comune anche alle U.I. in oggetto (escluso negozio) part. 328 sub. 1 - vedi Atto Not. L. Zogheri rogato in data 14 gennaio 2000 rep. 3407 registrato a Pistoia il 2 febbraio 2000 al n. 313/v. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 201, Sub. 7, Categoria C1 - Fg. 180, Part. 195, Sub. 3, Categoria C2, Graffato n. 201/6 e n. 328/8 - Fg. 180, Part. 328, Sub. 9, Categoria C6 - Fg. 180, Part. 328, Sub. 10, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi allegato n. 7 Il fabbricato ricade in zona classificata dal vigente R.U. in zona TS2 - tessuti ed aggregati isolati di impianto storico, normato dall'art. 33 delle N.T.A. In particolare con 3 classificazioni tipologiche = A3, A4, B4, normate dall'art. 38 delle N.T.A.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via G. Verga n. 1/b
Vedi allegato n. 1 Trattasi di porzione di fabbricato condominiale, di più largo corpo, posto al piano terra e seminterrato dell'immobile principale, costituito da un negozio (piano terra) corredato da magazzino/laboratorio (piano seminterrato, di vani 3 oltre accessori, sotto meglio descritto: con accesso da Via Verga - piano terra corte comune posta di fronte all'ingresso (part. n. 731) e lateralmente al fabbricato (part. n. 732), lastrico solare copertura in parte del sottostante magazzino (successivamente descritto), androne di ingresso con partenza vano scale per accedere ai piani superiori, con annesso 2 piccoli ripostigli anch'essi comuni, ampio vano negozio, con piccolo wc cieco e partenza della scala interna per raggiungere il piano inferiore; con accesso esterno da rampa di scorrimento condominiale e piazzale condominiale - disimpegno di arrivo della scala interna, vano laboratorio e vano magazzino; è in oltre compresa, la quota proporzionale spettante all'U.I., su tutti i beni condominiali, che per legge, destinazione ed uso sono da ritenersi comuni, in parte sopra citati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 237, Part. 421, Sub. 19, Categoria C1, Graffato PART. N. 734
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/3)

Destinazione urbanistica: Vedi allegato n. 7 Il fabbricato di cui fa parte la detta U.I., ricade nel Vigente R.U. in zona TR2 tessuti di recente formazione da riordinare e qualificare, normati dall'art. 41 delle N.T.A. Parte della detta U.I. - lato est - ricade in vincolo Cimiteriale. Nessun altro vincolo interessa la detta area.



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Pistoia (PT) - Via G. Verga n. 1/b
Vedi allegato n. 1 Trattasi di porzione di fabbricato condominiale, di più largo corpo, occupante l'intero piano primo dell'immobile principale, costituito da un laboratorio artigianale, di vani 5 oltre accessori, corredato da autorimessa (piano seminterrato) sotto meglio descritto: con accesso esterno da strada privata condominiale e piazzale condominiale - rampa di scorrimento ed accesso comune, unico ampio vano (per numero minimo 2 autovetture) adibito ad autorimessa (la prima a sinistra entrando dal piazzale condominiale in detta rampa); con accesso da Via Verga - piano terra corte comune posta di fronte all'ingresso (part. n. 731) e lateralmente al fabbricato (part. n. 732), androne di ingresso con partenza vano scale per accedere ai piani superiori, con annesso 2 piccoli ripostigli anch'essi comuni; piano primo - con accesso da numero 2 porte contrapposte poste sul pianerottolo del vano scale comune, numero 5 vani, collegati tra di loro con destinazione ufficio/laboratorio e cucina di servizio, numero 2 disimpegni, un piccolo ripostiglio ed un bagno, il tutto corredato da ampia terrazza che circonda il perimetro dell'U.I. su tutti i lati; è in oltre compresa, la quota proporzionale spettante all'U.I., su tutti i beni condominiali, che per legge, destinazione ed uso sono da ritenersi comuni, in parte sopra citati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 237, Part. 421, Sub. 9, Categoria C6 - Fg. 237, Part. 421, Sub. 17, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/3), Usufrutto (1/2) Destinazione urbanistica: Vedi allegato n. 8 Il fabbricato di cui fa parte la detta U.I., ricade nel Vigente R.U. in zona TR2 tessuti di recente formazione da riordinare e qualificare, normati dall'art. 41 delle N.T.A. Parte della detta U.I. - lato est - ricade in vincolo Cimiteriale. Nessun altro vincolo interessa la detta area.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via G. Verga n. 1/b
Vedi allegato n. 1 Trattasi di porzione di fabbricato condominiale, di più largo corpo, occupante l'intero piano secondo e terzo (lastrico solare) dell'immobile principale, costituito da un appartamento di civile abitazione, di vani 6 oltre accessori, corredato da autorimessa (piano seminterrato) sotto meglio descritto: con accesso esterno da strada privata condominiale e piazzale condominiale - rampa di scorrimento ed accesso comune, unico vano adibito ad autorimessa (la quarta a destra entrando dal piazzale condominiale in detta rampa); con accesso da Via Verga - piano terra corte comune posta di fronte all'ingresso (part. n. 731) e lateralmente al fabbricato (part. n. 732), androne di ingresso con partenza vano scale per accedere ai piani superiori, con annesso 2 piccoli ripostigli anch'essi comuni; piano secondo - pianerottolo di arrivo vano scale con partenza di ulteriori scale a chiocciola prefabbricate per accedere al piano superiore, numero 2 disimpegni, ripostiglio, ampio salone, cucina, numero 4 camere e 2 bagni, il tutto corredato da ampia terrazza che circonda il perimetro dell'U.I. su tutti i lati; piano secondo - piccolo gabbiotto in muratura ordinaria di foratelle, arrivo della scala a chiocciola, ampio vano realizzato in materiale "precario" (pannelli sandwich), con all'interno posto le caldaie del riscaldamento, ampio lastrico solare di copertura dell'edificio principale; è in oltre compresa, la quota proporzionale spettante all'U.I., su tutti i beni condominiali, che per legge, destinazione ed uso sono da ritenersi comuni, in parte sopra citati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 237, Part. 421, Sub. 12, Categoria C6, Graffato part. 423 sub. 7 - Fg. 237, Part. 421, Sub. 18, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/3), Usufrutto (1/2)
Destinazione urbanistica: Vedi allegato n. 7 Il fabbricato di cui fa parte la detta U.I., ricade nel Vigente R.U. in zona TR2 tessuti di recente formazione da riordinare e qualificare, normati dall'art. 41 delle N.T.A. Parte della detta U.I. - lato est - ricade in vincolo Cimiteriale. Nessun altro vincolo interessa la detta area.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 185/2013 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Gora e Barbatole n. 8 - Via Dalmazia nc. m		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 201, Sub. 7, Categoria C1 - Fg. 180, Part. 195, Sub. 3, Categoria C2, Graffato n. 201/6 e n. 328/8 - Fg. 180, Part. 328, Sub. 9, Categoria C6 - Fg. 180, Part. 328, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	276,91 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo, l'immobile era in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Vedi Allegato n. 1 Trattasi di porzione di fabbricato di più largo corpo, posto al piano terra dell'immobile principale, costituito catastalmente da numero 4 U.I. (negozio, magazzino e 2 posti auto scoperti), identificante in realtà un unico bene. Il detto bene, ha accesso dalle vie comunali, come meglio sotto precisato: parte tergaie lato nord, magazzino e posti auto, da Via Gora e Barbatole nc. 24; parte centrale lato sud/ovest, magazzino, da Via Gora e Barbatole nc. 8; parte frontale lato sud/est, negozio, da Via Dalmazia nc. m. L'U.I. con destinazione negozio (part. 201 sub. 7), si compone di un unico vano, suddiviso con linea virtuale del resto del bene. A sua volta il detto vano, sempre con linea virtuale, risulta suddiviso in due parti, di cui la principale a negozio e la secondaria ad ufficio; L'U.I. adibita a magazzino (unite part. 195 sub. 3, n. 201 sub. 6 e n. 328 sub. 8), si compone di numero 3 vani oltre accessori, di cui il più piccolo con destinazione ad ufficio. Gli accessori sono composti da piccole corte lastricata esclusiva (part. 328 sub. 8), numero 2 wc, n. 2 anti wc, numero un disimpegno ed un piccolo sottoscala; L'U.I. posti auto scoperti (part. 328 sub. 9 e sub. 10), risultano semplicemente porzione della corte lastricata tergaie, delimitate da strisce di vernice. L'accesso alla parte tergaie dell'U.I. a magazzino ed ai posti auto, avviene tramite passo carrabile e pedonale, che grava sulle particelle n. 70 sub. 19, n. 327 sub. 3 e sulla corte comune anche alle U.I. in oggetto (escluso negozio) part. 328 sub. 1 - vedi Atto Not. L. Zogheri rogato in data 14 gennaio 2000 rep. 3407 registrato a Pistoia il 2 febbraio 2000 al n. 313/v.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via G. Verga n. 1/b		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 237, Part. 421, Sub. 19, Categoria C1, Graffato PART. N. 734	Superficie	279,72 mq
Stato conservativo:	Vedi allegato n. 1 Al momento del sopralluogo, l'immobile era in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Vedi allegato n. 1 Trattasi di porzione di fabbricato condominiale, di più largo corpo, posto al piano terra e seminterrato dell'immobile principale, costituito da un negozio (piano terra) corredato da magazzino/laboratorio (piano seminterrato, di vani 3 oltre accessori, sotto meglio descritto: con accesso da Via Verga - piano terra corte comune posta di fronte all'ingresso (part. n. 731) e lateralmente al		

	fabbricato (part. n. 732), lastrico solare copertura in parte del sottostante magazzino (successivamente descritto), androne di ingresso con partenza vano scale per accedere ai piani superiori, con annesso 2 piccoli ripostigli anch'essi comuni, ampio vano negozio, con piccolo wc cieco e partenza della scala interna per raggiungere il piano inferiore; con accesso esterno da rampa di scorrimento condominiale e piazzale condominiale - disimpegno di arrivo della scala interna, vano laboratorio e vano magazzino; è in oltre compresa, la quota proporzionale spettante all'U.I., su tutti i beni condominiali, che per legge, destinazione ed uso sono da ritenersi comuni, in parte sopra citati.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 3

Bene N° 3 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via G. Verga n. 1/b		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/3 1/2
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 237, Part. 421, Sub. 9, Categoria C6 - Fg. 237, Part. 421, Sub. 17, Categoria C3	Superficie	212,82 mq
Stato conservativo:	Vedi allegato n. 1 Al momento del sopralluogo, l'immobile era in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Vedi allegato n. 1 Trattasi di porzione di fabbricato condominiale, di più largo corpo, occupante l'intero piano primo dell'immobile principale, costituito da un laboratorio artigianale, di vani 5 oltre accessori, corredato da autorimessa (piano seminterrato) sotto meglio descritto: con accesso esterno da strada privata condominiale e piazzale condominiale - rampa di scorrimento ed accesso comune, unico ampio vano (per numero minimo 2 autovetture) adibito ad autorimessa (la prima a sinistra entrando dal piazzale condominiale in detta rampa); con accesso da Via Verga - piano terra corte comune posta di fronte all'ingresso (part. n. 731) e lateralmente al fabbricato (part. n. 732), androne di ingresso con partenza vano scale per accedere ai piani superiori, con annesso 2 piccoli ripostigli anch'essi comuni; piano primo - con accesso da numero 2 porte contrapposte poste sul pianerottolo del vano scale comune, numero 5 vani, collegati tra di loro con destinazione ufficio/laboratorio e cucina di servizio, numero 2 disimpegni, un piccolo ripostiglio ed un bagno, il tutto corredato da ampia terrazza che circonda il perimetro dell'U.I su tutti i lati; è in oltre compresa, la quota proporzionale spettante all'U.I., su tutti i beni condominiali, che per legge, destinazione ed uso sono da ritenersi comuni, in parte sopra citati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via G. Verga n. 1/b		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/3 1/2

Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 237, Part. 421, Sub. 12, Categoria C6, Graffato part. 423 sub. 7 - Fg. 237, Part. 421, Sub. 18, Categoria A3	Superficie	214,97 mq
Stato conservativo:	Vedi allegato n. 1 Al momento del sopralluogo, l'immobile era in ottime condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Vedi allegato n. 1 Trattasi di porzione di fabbricato condominiale, di più largo corpo, occupante l'intero piano secondo e terzo (lastrico solare) dell'immobile principale, costituito da un appartamento di civile abitazione, di vani 6 oltre accessori, corredato da autorimessa (piano seminterrato) sotto meglio descritto: con accesso esterno da strada privata condominiale e piazzale condominiale - rampa di scorrimento ed accesso comune, unico vano adibito ad autorimessa (la quarta a destra entrando dal piazzale condominiale in detta rampa); con accesso da Via Verga - piano terra corte comune posta di fronte all'ingresso (part. n. 731) e lateralmente al fabbricato (part. n. 732), androne di ingresso con partenza vano scale per accedere ai piani superiori, con annesso 2 piccoli ripostigli anch'essi comuni; piano secondo - pianerottolo di arrivo vano scale con partenza di ulteriori scale a chiocciola prefabbricate per accedere al piano superiore, numero 2 disimpegni, ripostiglio, ampio salone, cucina, numero 4 camere e 2 bagni, il tutto corredato da ampia terrazza che circonda il perimetro dell'U.I su tutti i lati; piano secondo - piccolo gabbiotto in muratura ordinaria di foratelle, arrivo della scala a chiocciola, ampio vano realizzato in materiale "precario" (pannelli sandwich), con all'interno posto le caldaie del riscaldamento, ampio lastrico solare di copertura dell'edificio principale; è in oltre compresa, la quota proporzionale spettante all'U.I., su tutti i beni condominiali, che per legge, destinazione ed uso sono da ritenersi comuni, in parte sopra citati.		
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

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GORA E BARBATOLE N. 8 - VIA DALMAZIA NC.
M

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Pistoia il 19/06/2012
Reg. gen. 4527 - Reg. part. 685
Quota: 1/1
Importo: € 450.000,00
A favore di CREDITO VALDINIEVOLE, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
Contro ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 445.929,09
Spese: € 4.070,91
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 06/03/2012
N° repertorio: 221

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Pistoia il 18/06/2013
Reg. gen. 4324 - Reg. part. 3031
Quota: 1/1
A favore di CREDITO VALDINIEVOLE, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
Contro ***
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Pistoia il 01/06/2018
Reg. gen. 4643 - Reg. part. 3186
Quota: 1/1
A favore di FONDO TEMPORANEO DEL CREDITO COOPERATIVO
Contro ***
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA G. VERGA N. 1/B

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Pistoia il 19/06/2012
Reg. gen. 4527 - Reg. part. 685
Quota: **** per 1/3 di nuda proprietà e *** per l'usufrutto per 1/2
Importo: € 450.000,00
A favore di CREDITO VALDINIEVOLE, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO

Contro ****
Capitale: € 445.929,09
Spese: € 4.070,91
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 06/03/2012
N° repertorio: 221



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Pistoia il 18/06/2013
Reg. gen. 4324 - Reg. part. 3031
Quota: **** per 1/3 di nuda proprietà e *** per l'usufrutto per 1/2
A favore di CREDITO VALDINIEVOLE, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
Contro ***
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Pistoia il 01/06/2018
Reg. gen. 4643 - Reg. part. 3186
Quota: *** per 1/3 di nuda proprietà e **** per l'usufrutto per 1/2
A favore di FONDO TEMPORANEO DEL CREDITO COOPERATIVO
Contro ****

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA G. VERGA N. 1/B

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Pistoia il 19/06/2012
Reg. gen. 4527 - Reg. part. 685
Quota: *** per 1/3 di nuda proprietà e *** per l'usufrutto per 1/2
Importo: € 450.000,00
A favore di CREDITO VALDINIEVOLE, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
Contro *****
Capitale: € 445.929,09
Spese: € 4.070,91
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 06/03/2012
N° repertorio: 221

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Pistoia il 18/06/2013
Reg. gen. 4324 - Reg. part. 3031
Quota: *** per 1/3 di nuda proprietà e *** per l'usufrutto per 1/2
A favore di CREDITO VALDINIEVOLE, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
Contro ****



Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Pistoia il 19/06/2012
Reg. gen. 4527 - Reg. part. 685
Quota: *** per 1/3 di nuda proprietà e *** per l'usufrutto per 1/2
Importo: € 450.000,00
A favore di CREDITO VALDINIEVOLE, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
Contro ****
Capitale: € 445.929,09
Spese: € 4.070,91
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 06/03/2012
N° repertorio: 221



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Pistoia il 18/06/2013
Reg. gen. 4324 - Reg. part. 3031
Quota: *** per 1/3 di nuda proprietà e *** per l'usufrutto per 1/2
A favore di CREDITO VALDINIEVOLE, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
Contro ****

