

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Laurenzi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Lotto Unico .....	4
Descrizione .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	9
Precisazioni.....	10
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	16
Normativa urbanistica .....	18
Regolarità edilizia .....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare .....	23
Riepilogo bando d'asta.....	27
<b>Lotto Unico</b> .....	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 65/2024 del R.G.E. ....	28
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.570,00</b> .....	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30

In data 23/05/2024, il sottoscritto Geom. Laurenzi Luca, con studio in Via S. Andrea, 12 - 51100 - Pistoia (PT), email luca@studiotecnicalaurenzi.it, PEC luca.laurenzi@geopec.it, Tel. 333 9015140, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



## PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA PIERO DELLA FRANCESCA, 176, piano S1





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA PIERO DELLA FRANCESCA, 176, piano S1

## DESCRIZIONE

Unità immobiliare facente parte di un più ampio complesso condominiale denominato "Rosso Veneziano" ubicato in Comune di Pistoia (PT), all'interno dell'area c.d. "TUR7 - Croce di Gora" compresa tra viale Adua, via Piero della Francesca e via Morelli Gualtierotti, Sigismondo, composto dagli edifici denominati "A1", "B1", "B2" e "C1" oltre che da un piano interrato destinato a posti auto, rimesse e cantine; più precisamente la porzione oggetto della presente procedura consiste in un locale a destinazione autorimessa posta al piano interrato del "Condominio Corte dei Lecci", avente accesso mediante rampa carrabile dal civico n°176 di via Piero della Francesca, esattamente il quarto locale sulla destra dopo il vano scala condominiale per chi arriva al piano percorrendo la corsia di manovra a comune, della consistenza catastale di 43 metri quadrati; il piano interrato risulta dotato inoltre di una seconda rampa carrabile di accesso sul lato nord del complesso, attraverso il tratto interno di viabilità denominato via Lunga.

Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, adiacenze, pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza, dall'accampionamento del fabbricato, nonché dal regolamento di condominio che, con le annesse tabelle millesimali, si trova allegato all'atto di approvazione e deposito di regolamento di condominio ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 24/08/2008, repertorio n°24668, raccolta n°9498, registrato a Pistoia il 23/05/2008 al n°4272 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n°2886 di Registro Particolare.

La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°31).

Il complesso condominiale è ubicato, come detto, lungo il viale Adua, in zona fortemente antropizzata prossima al centro storico di Pistoia, poco fuori la terza cerchia muraria cittadina e a soli 2 km dalla centrale Piazza del Duomo; il contesto è quello tipico di prima periferia con prevalente destinazione residenziale e presenza diffusa di attività commerciali a livello di piano terra degli edifici, oltre che attività direzionali e di servizio in genere, la posizione può dirsi certamente comoda con presenza nelle immediate vicinanze di tutti i principali servizi.

Per i collegamenti la stazione ferroviaria centrale di Pistoia si trova a circa 2,5 km mentre la fermata più prossima è quella sulla linea "Porrettana" a Pistoia Ovest a soli 700 ml circa; per quanto attiene la rete autostradale, il casello di Pistoia dista circa 5 km, immediatamente dopo il presidio ospedaliero San Jacopo.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Al fine di poter accedere agli immobili interessati dalla procedura per gli opportuni rilevamenti, il sottoscritto ha inviato una comunicazione all'esecutato a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento in data 10/07/2024 (vedi allegato n°1) all'indirizzo risultante in atti, oltre a una mail PEC in pari data (vedi allegato n°2) al legale del creditore procedente, fissando il sopralluogo presso l'unità in oggetto per il giorno

19/07/2024 alle ore 9:00 concordato preliminarmente con il custode giudiziario Is.Ve.G. s.r.l. (vedi allegato n°3), giorno in cui le operazioni rilievo non si sono potute svolgere in quanto nessuno si è presentato per l'apertura del locale; il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale incaricato Is.Ve.G. s.r.l., ha provveduto a redigere verbale di sopralluogo che si allega alla presente relazione (vedi allegato n°4).

Il sottoscritto ha quindi provveduto ad inviare una seconda comunicazione all'esecutato in data 20/07/2024, sempre a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento (vedi allegato n°5), oltre a una PEC in data 21/07/2024 (vedi allegato n°6) al legale del creditore precedente, fissando il nuovo sopralluogo per il giorno 29/07/2024 alle ore 9:00, concordato preliminarmente con il custode giudiziario Is.Ve.G. s.r.l. come da verbale del precedente sopralluogo (vedi allegato n°4), giorno in cui le operazioni di rilievo si sono svolte regolarmente con la presenza dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'apertura del locale, oltre che del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale incaricato Is.Ve.G. s.r.l.

Il custode giudiziario ha provveduto a redigere verbale di sopralluogo che si allega alla presente relazione (vedi allegato n°7).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Esaminando la documentazione ipocatastale agli atti, risulta presente una certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma della Dott.ssa Francesca Romana Giordano notaio in Milano (MI).

Il sottoscritto ha pertanto provveduto a richiedere e acquisire copia del titolo di provenienza all'esecutato presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, nello specifico trattasi di atto di compravendita ai rogiti del notaio Maurizio Petroni di Prato (PO) in data 05/02/2010, repertorio n°206222, raccolta n°22219, registrato a Prato in data 11/02/2010 al n°1910 serie 1T e trascritto a Pistoia in data 15/02/2010 al n°829 di Registro Particolare, titolo che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°8), con il quale l'esecutato acquistava in stato civile libero dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà per l'intero del bene in oggetto.

Oltre a ciò, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare l'ispezione ipotecaria per immobile aggiornata alla data del 13/08/2024 (vedi allegato n°9), senza riscontrare ulteriori formalità, oltre a quelle già indicate nella documentazione ipocatastale agli atti.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

All'epoca dell'acquisto lo stato civile dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risulta indicato in atto; il sottoscritto ha quindi provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Firenze il certificato contestuale e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dai quali risulta che l'esecutato è in stato libero e che con sentenza del Tribunale di Firenze n°1280/02 in data 27/03/2002 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto in data 21/11/1987 con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, alla data del contratto pertanto lo

stesso risultava essere in stato civile libero.

La titolarità dell'unità immobiliare in oggetto risulta essere in piena proprietà per l'intero all'esecutato in virtù dell'acquisto dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di compravendita ai rogiti del notaio Maurizio Petroni di Prato in data 05/02/2010, repertorio n°206222, raccolta n°22219 (vedi allegato n°8).

## CONFINI

Esaminando il titolo di provenienza si rilevano i seguenti confini per il bene in oggetto: parti condominiali, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

Ad oggi, in base a quanto desumibile dalla banca dati catastale, la consistenza immobiliare sopradescritta confina con le seguenti proprietà:

- a nord con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Catasto Fabbricati foglio 178, particella 1845, subalterno 166);
- a ovest con corsia di manovra condominiale (Catasto Fabbricati foglio 178, particella 1845, subalterno 17);
- a est con scannafosso condominiale (Catasto Fabbricati foglio 178, particella 1845, subalterno 17);
- a sud con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Catasto Fabbricati foglio 178, particella 1845, subalterno 168);
- salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	39,50 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	2,38 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>43,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>43,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare in oggetto ha un'altezza interna di 238 cm circa.

La superficie lorda ammonta a 43,00 mq circa, mentre la superficie netta ammonta a 39,50 mq circa.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 24/02/1983	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 178, Part. 264 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 6800 Reddito dominicale € 72,64 Reddito agrario € 66,73

Dal 24/02/1983 al 12/11/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 178, Part. 264 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 6800 Reddito dominicale € 72,64 Reddito agrario € 66,73
Dal 12/11/1986 al 28/03/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 178, Part. 264 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 6600 Reddito dominicale € 70,51 Reddito agrario € 64,76
Dal 28/03/1996 al 03/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 178, Part. 264 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 6600 Reddito dominicale € 70,51 Reddito agrario € 64,76
Dal 03/12/2004 al 16/03/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 178, Part. 1816 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 45 Reddito dominicale € 0,48 Reddito agrario € 0,44
Dal 16/03/2005 al 01/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 178, Part. 1845 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 40 Reddito dominicale € 0,43 Reddito agrario € 0,39
Dal 01/06/2005 al 18/03/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 178, Part. 1845 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 40 Reddito dominicale € 0,43 Reddito agrario € 0,39
Dal 18/03/2008 al 01/04/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 178, Part. 1845 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 5245
Dal 01/04/2008 al 06/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 178, Part. 1845, Sub. 1 Categoria F3
Dal 06/05/2008 al 28/10/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 178, Part. 1845, Sub. 167 Categoria C6 Cl.6, Cons. 43 Rendita € 279,82 Piano S1
Dal 28/10/2008 al 05/02/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 178, Part. 1845, Sub. 167 Categoria C6 Cl.6, Cons. 43 Rendita € 279,82 Piano S1

Dal 05/02/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 178, Part. 1845, Sub. 167 Categoria C6 Cl.6, Cons. 43 Rendita € 279,82 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 23/06/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 178, Part. 1845, Sub. 167 Categoria C6 Cl.6, Cons. 43 Superficie catastale 43 mq Rendita € 279,82 Piano S1

Nessuna variazione catastale intervenuta dal pignoramento ad oggi.  
L'intestazione catastale risulta corrispondente alla titolarità effettiva dell'immobile.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	178	1845	167		C6	6	43	43 mq	279,82 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

L'unità immobiliare in oggetto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio 178 ed individuata dalla particella 1845 con il subalterno 167, categoria C/6, classe 6, consistenza 43 mq, superficie catastale totale 43 mq, rendita 279,82 € con dati di classamento e rendita derivanti da denuncia di variazione per divisione, fusione e ultimazione di fabbricato urbano del 06/05/2008 n°3790.1/2008 in atti da pari data (pratica n°PT0082585), validati con variazione del 26/11/2008 n°10230.1/2008 in atti da pari data (pratica n°PT0177575), oggetto poi di variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, ed infine variazione toponomastica d'ufficio del 31/01/2018 n°2748.1/2018 in atti da pari data (pratica n°PT0006277).

Ai fini della storia catastale viene precisato inoltre quanto segue:

- il subalterno 167 deriva dal precedente subalterno 1 della medesima particella 1845, costituito a Catasto Fabbricati con denuncia di costituzione del 01/04/2008 n°452.1/2008 in atti da pari data (pratica n°PT0041683) con categoria F3 quale fabbricato in corso di costruzione;
- la particella 1845 risulta trasferita a Catasto Fabbricati con tipo mappale del 18/03/2008 n°11914.2/2008 in atti da pari data (pratica n°PT0011914), assumendo a Catasto Terreni la qualifica di ente urbano con superficie 5245 mq; con tale variazione sono state soppresse le particelle 1846, 1848, 1849, 1851, 1853, 1906, 1908, 1911, 1913, 1914, 1915, 1918, 1919, 1922 e 1924;

- la particella 1845 risulta generata dalla particella 1816 con tipo di frazionamento del 16/03/2005 n°29456.1/2005 in atti da pari data (pratica n°PT0029456), con il quale sono state soppresse le particelle 1814, 1816, 1818, 1820, 1821 e 1827;

- la particella 1816 risulta a sua volta generata dalla particella 264 con tipo di frazionamento del 03/12/2004 n°124033.1/2004 in atti da pari data (pratica n°PT0124033), con il quale sono state soppresse le particelle 264, 265, 266, 267, 269 e 271;

- la particella 264 risulta esistente all'impianto meccanografico del 01/10/1971, oggetto poi di frazionamento n°1786 in atti dal 12/11/1986.

I dati catastali sopra riportati sono stati attinti dalle visure storiche per immobile eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizi Catastali aggiornate rispettivamente alla data del 23/06/2024 per quanto attiene particella 1845 subalterno 167 (vedi allegato n°15), alla data del 20/08/2024 per quanto attiene il subalterno 1 della medesima particella (vedi allegato n°16) e la particella 1845 a Catasto Terreni (vedi allegato n°17).

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari; l'unità risulta pertanto intestata al giusto conto dell'attuale proprietario.

Per ciò che attiene la planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati, che viene allegata (vedi allegato n°18), non risultano difformità rilevanti rispetto allo stato di fatto rilevato sul posto, tali da influire sul calcolo della rendita e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria al fine di ottenere la conformità di cui all'articolo 19 del Decreto Legge n°78 del 31/05/2010 (convertito con modificazioni dalla Legge n°122 del 30/07/2010), tenuto conto delle circolari esplicative emanate dalla Direzione dell'Agenzia del Territorio n°2/2010 del 09/07/2010 prot. n°36607 e n°3/2010 del 10/08/2010 prot. n°42436.

I dati catastali della consistenza immobiliare suddetta corrispondono a quelli riportati nella nota di pignoramento eseguito contro l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e depositata agli atti.

## ASTE GIUDIZIARIE PRECISAZIONI

Regime impositivo della vendita.

Essendo la consistenza immobiliare di proprietà di soggetto privato, l'acquisto dei beni di cui sopra è soggetto all'imposta di registro, oltre che a quella catastale ed ipotecaria e oltre accessori.

Classe energetica dell'edificio.

Lo scrivente non ha reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per il bene oggetto di procedura, trattandosi peraltro di unità con destinazione a rimessa e priva di impianti di riscaldamento, non sussiste l'obbligo di dotazione; conformemente alle disposizioni contenute al punto 18 dell'incarico, la classe energetica dell'unità immobiliare non viene pertanto indicata.

## ASTE GIUDIZIARIE STATO CONSERVATIVO

La consistenza immobiliare nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione, con rifiniture ed impianti databili all'epoca della costruzione iniziale conclusa nell'anno 2008, salvo minimi interventi localizzati di riparazione/sostituzione componenti impiantistici e/o finiture riferibili ad epoca successiva, visibilmente mantenuta in maniera sufficiente nel tempo dagli occupanti.

Da segnalare la presenza di segni di deterioramento dell'intonaco e delle tinteggiature sia sulle pareti della

rampa di accesso che sui soffitti e le pareti delle corsie di manovra a piano interrato, oltre alla necessità di un intervento di revisione generale dell'impermeabilizzazione dei lastrici di copertura a piano terra, per l'eliminazione delle infiltrazioni presenti per ciò che attiene le parti condominiali; per quanto riguarda specificatamente l'unità immobiliare in oggetto invece, la stessa risulta ben mantenuta nel tempo e pertanto con necessità di una ordinaria manutenzione generale.

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, all'interno della rimessa è presente unicamente l'impianto elettrico con illuminazione e alimentazione apertura automatica portone basculante; tale impianto risulta funzionante.

Gli interventi ritenuti necessari ad oggi quindi, devono considerarsi di manutenzione straordinaria generale per quanto attiene le parti condominiali e di semplice manutenzione ordinaria per quanto riguarda l'unità in oggetto, pertanto del tutto equiparabili a quelli che vengono solitamente intrapresi in caso di passaggio di proprietà di immobili con rifiniture analoghe per data di realizzazione/ristrutturazione.

## **PARTI COMUNI**

Sono da intendersi ricompresi i proporzionali diritti sulle parti condominiali per legge e consuetudine e più in generale sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, con la precisazione che dal titolo di provenienza ultimo, ovvero l'atto di compravendita ai rogiti del notaio Maurizio Petroni di Prato in data 05/02/2010, repertorio n°206222, raccolta n°22219 sopra citato (vedi allegato n°8), risulta quanto segue: "la porzione in oggetto ha annesso i diritti di comproprietà pro-quota sulle parti condominiali del complesso immobiliare che tali devono essere ritenute per legge, consuetudine e destinazione, come risultanti dall'accampionamento in premessa già indicato e dal Regolamento di Condominio che, con le annesse tabelle millesimali, trovasi allegato all'atto di approvazione e deposito di regolamento di condomino ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 24/04/2008, repertorio n°24668/9498, registrato a Pistoia il 23/05/2008 al n°4272 serie 1T".

Copia di tale atto è stato reperito presso il notaio rogante e viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°43).

I beni comuni non censibili ai quali ha diritto l'unità in oggetto, risultano identificati in foglio 178 dalla particella 1845 con i seguenti subalterni;

- subalterno 15 quale resede comune ai subalterni della particella 1845 dal 22 al 177, 227, dal 229 al 269, 275, 276 e 279, ai subalterni della particella 1887 dal 6 al 44 e ai subalterni della particella 1889 dal 5 al 38;
- subalterno 16 quale rampa di accesso al piano interrato comune ai subalterni della particella 1845 dal 22 al 118, 130, 131, dal 144 al 158, dal 166 al 170, dal 229 al 262, ai subalterni della particella 1887 dal 7 al 33 e ai subalterni della particella 1889 dal 11 al 23 e dal 31 al 38;
- subalterno 17 quale corsia di manovra e scannafosso comuni ai subalterni della particella 1845 dal 22 al 118, 130, 131, dal 144 al 158, dal 166 al 170, dal 229 al 262, ai subalterni della particella 1887 dal 7 al 33 e ai subalterni della particella 1889 dal 11 al 23 e dal 31 al 38;
- subalterno 18 quale corsia di manovra e scannafosso comuni ai subalterni della particella 1845 dal 22 al 118, 130, 131, dal 144 al 158, dal 166 al 170, dal 229 al 262, ai subalterni della particella 1887 dal 7 al 33 e ai subalterni della particella 1889 dal 11 al 23 e dal 31 al 38;
- subalterno 19 quale rampa di accesso al piano interrato comune ai subalterni della particella 1845 dal 22 al 118, 130, 131, dal 144 al 158, dal 166 al 170, dal 229 al 262, ai subalterni della particella 1887 dal 7 al 33 e ai subalterni della particella 1889 dal 11 al 23 e dal 31 al 38.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Si segnala al riguardo quanto contenuto nel titolo di provenienza in ordine alla costituzione di servitù:

- "la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha costituito per sé e propri aventi causa, sulle corsie di manovra rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel foglio 178 dal mappale 1887 sub. 6, ed a favore delle porzioni

rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel foglio 178 dai detti mappali 1845 sub. 1 e 1889 subb. 6, 7, 8, 9 e 10, la servitù di passo e transito alla pedona e con autoveicoli a qualsiasi ora del giorno, restando espressamente convenuto che ogni manutenzione del fondo servente, sia di natura ordinaria che di natura straordinaria, dovrà essere suddivisa fra tutti i proprietari sulla base di apposita tabella millesimale allegata al regolamento di condominio, come in appresso specificato”;

- “i beni oggetto del presente atto vengono venduti ed acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dalla società venditrice e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù esistenti, e con tutti i diritti e gli obblighi nascenti dal frazionamento condominiale e dal regolamento di condominio ed in particolare con la servitù di passo e transito alla pedona con autoveicoli a qualsiasi ora del giorno sopra citata (...), all'uopo precisandosi che ogni spesa di manutenzione del fondo servente sarà ripartita sulla base delle tabelle millesimali allegate al regolamento di Condominio.

La società venditrice, con il pieno consenso dell'acquirente, riserva per sé e propri aventi causa:

-il diritto di costituire servitù di passaggio anche pubbliche, nonché di luce e di veduta gravanti sui beni comuni del complesso immobiliare;

-il diritto di costituire servitù gravanti sui detti beni comuni e consistenti tra l'altro, senza con la specificazione derogare alla generalità, nel diritto all'uso e/o alla posa in opera di pozzetti di scarico di acque bianche e nere con relative tubazioni, di canne fumarie ed esalatori, di elettrodotti, acquedotti e gasdotti, di condotti delle tue azioni e scarichi, nonché di quant'altro ritenuto necessario ed opportuno;

- il diritto di passo e transito alla pedona e con mezzi a motore sulle parti comuni;

- il diritto d'uso promiscuo con edifici circostanti, anche realizzati in epoca successiva, di tutte le parti e gli impianti condominiali, nonché di diritti e le servitù di passaggio per tutte le condutture d'uso comune e non.

Ai fini di quanto sopra l'acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare tutte le servitù di fatto gravanti sulle parti comuni e sulle rispettive porzioni di proprietà esclusive, in relazione alla tipologia dell'intero edificio condominiale, derivanti dall'operata edificazione, e in particolare i passaggi di tubazioni, i servizi comuni, i prospetti, le vedute, i pozzetti ed altro nonché tutte le servitù costituite con la costruzione del fabbricato e la vendita di porzioni separate del detto complesso immobiliare.”

Oltre a ciò, viene segnalata la presenza di:

- una convenzione urbanistica ricevuta dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 31/05/2002, repertorio n°70792, raccolta n°27635, registrata a Pistoia il 14/06/2002 al n°991 ed ivi trascritta in data 24/06/2002 al n°3451 di Registro Particolare (vedi allegato n°19), sottoscritta tra il Comune di Pistoia, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sulla base della quale era stata disciplinata la lottizzazione dell'area su cui poi è stato realizzato il complesso di cui fa parte l'unità in oggetto;

- un atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle sottoscrizioni dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 21/02/2008, repertorio n°24272, raccolta n°9265, registrato a Pistoia il 04/03/2008 al n°1996 serie 1T (vedi allegato n°20), sottoscritto dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore del Comune di Pistoia, per la realizzazione di ulteriori opere.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale di cui fa parte il bene in oggetto è costituito da struttura portante in cemento armato, tamponamenti in blocchi di laterizio e calcestruzzo, solai in latero-cemento per i piani superiori e in calcestruzzo a lastra tipo predalles a livello soffitto piano interrato; esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate, mentre le pavimentazioni delle parti comuni sono di vario genere (asfalto, cemento industriale, piastrelle in gres e cemento).

Il complesso si sviluppa con esposizione nord/sud, è composto da appartamenti per civile abitazione, autorimesse, posti auto coperti, negozi, laboratori, cantine, ed è dotato di accessi plurimi da via Piero della Francesca, via Lunga e viale Adua; l'accesso al piano interrato in particolare, avviene mediante due rampe carrabili dalla via Piero della Francesca e dalla via Lunga.

L'unità immobiliare in oggetto ha un'altezza interna di 238 cm circa, ha pareti di tamponamento in blocchi di calcestruzzo privi di intonaco e soffitto in calcestruzzo a lastra tipo predalles, il tutto tinteggiato di colore bianco, a terra è presente una pavimentazione in gres/monocottura applicata sopra all'originario pavimento industriale, la porta di accesso è costituita da una serranda basculante di tipo metallico grigliato e con apertura elettrica, mentre all'apertura sulla parete opposta lato scannafosso è presente un grigliato metallico tipo orsoiril; per ciò che attiene le dotazioni impiantistiche, risulta presente unicamente l'impianto elettrico con illuminazione, prese e alimentazione per apertura serranda basculante di accesso.

La qualità costruttiva generale può dirsi buona ed in linea con l'epoca di realizzazione, lo stato di manutenzione generale risulta, come detto, buono, salvo la necessità di un intervento di manutenzione straordinaria generale per quanto attiene le parti condominiali e di semplice manutenzione ordinaria per quanto riguarda l'unità in oggetto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo effettuato in data 29/07/2024, l'esecutato ha dichiarato che l'unità è occupata dallo stesso con presenza all'interno di beni mobili di proprietà del medesimo oltre che di terzi, senza fornire generalità di questi ultimi e riservandosi di verificare la presenza di un atto di locazione/comodato o meno, il tutto come da verbale redatto dal custode giudiziario (vedi allegato n°7).

In seguito a tale sopralluogo, il sottoscritto ha inoltre appurato mediante richiesta formale all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pistoia a mezzo PEC in data 13/08/2024 (vedi allegato n°21), che non vi sono contratti di locazione o atti di comodato registrati a nome dell'esecutato sull'unità immobiliare in oggetto, come da risposta mail ordinaria fornita dall'Ufficio in data 14/08/2024 (vedi allegato n°22).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/1996 al 01/06/2005	**** Omissis ****	<b>Costituzione di società in accomandita semplice</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maurizio Ersoch di Pistoia	28/03/1996	55184	12951
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	18/04/1996	2765	1863
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del Registro di Pistoia	12/04/1996	220			
Dal 01/06/2005 al	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita e appalto</b>			

21/04/2008		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia	01/06/2005	79377	32120
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	24/06/2005	6020	3747
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registri di Pistoia	21/06/2005	2326	1T
Dal 21/04/2008 al 28/10/2008	**** Omissis ****	<b>Atto ricognitivo - parziale rinuncia a condizione risolutiva - permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	21/04/2008	24636	9481
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	22/04/2008	3689	2169
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pistoia	22/04/2008	3393	1T
Dal 28/10/2008 al 05/02/2010	**** Omissis ****	<b>Verbale di assemblea di s.r.l. con conferimento di ramo d'azienda</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	28/10/2008	25668	10035
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	30/10/2008	10320	6270
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pistoia	30/10/2008	8653	1T
Dal 05/02/2010 al 13/08/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maurizio Petroni di Prato	05/02/2010	206222	22219

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	15/02/2010	1277	829
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Prato	11/02/2010	1910	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il titolo di provenienza, consistente nell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Maurizio Petroni di Prato in data 05/02/2010, repertorio n°206222, raccolta n°22219, registrato a Prato in data 11/02/2010 al n°1910 serie 1T e trascritto a Pistoia in data 15/02/2010 al n°829 di Registro Particolare, viene allegato in copia acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia (vedi allegato n°8).

Oltre a ciò, vengono allegate ispezioni ipotecarie per immobile aggiornata alla data del 13/08/2024 (vedi allegato n°9), oltre che per soggetto al nominativo dell'esecutato aggiornata alla data del 16/09/2024 (vedi allegato n°10), compiute presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia.

Per completezza viene inoltre precisato quanto segue:

- con l'atto di compravendita ai rogiti del notaio Maurizio Petroni di Prato in data 05/02/2010, repertorio n°206222, raccolta n°22219 sopra citato, l'odierno esecutato acquistò la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- con l'atto di compravendita e appalto ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 01/06/2005, repertorio n°79377, raccolta n°32120, registrato a Pistoia il 21/06/2005 al n°2326 serie 1T ed ivi trascritto in data 24/06/2005 al n°3747 di Registro Particolare (vedi allegato n°11), la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Pistoia (PT) c.f.: 0127981 047 5, vendeva alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Pistoia (PT) c.f.: 0185421 097 6, la piena proprietà di vari appezzamenti di terreno di natura edificabile, ubicati in Comune di Pistoia e rappresentati al Catasto Terreni in foglio di mappa 178 dalle particelle 1817 (ex particella 264 subalterno a), 1823 (ex particella 267 subalterno a), 1831 (ex particella 271 subalterno a), 1841 (ex particella 286 subalterno b), 1842 (ex particella 1814 subalterno a), 1843 (ex particella 1814 subalterno b), 1844 (ex particella 1814 subalterno c), 1845 (ex particella 1816 subalterno a), 1846 (ex particella 1816 subalterno b), 1847 (ex particella 1818 subalterno a), 1848 (ex particella 1818 subalterno b), 1849 (ex particella 1818 subalterno c), 1850 (ex particella 1820 subalterno a), 1851 (ex particella 1820 subalterno c), 1852 (ex particella 1821 subalterno a), 1853 (ex particella 1821 subalterno b), 1854 (ex particella 1827 subalterno a) e 1855 (ex particella 1827 subalterno b);

- a seguito del tipo mappale n°11914.2/2008 del 18/03/2008 in atti da pari data (pratica n°PT0011914), le particelle 1845, 1846, 1848, 1849, 1851, 1853, 1906 (ex particella 1817 subalterno a), 1908 (ex particella 1843 subalterno a), 1911 (ex particella 1850 subalterno a), 1913 (ex particella 1895 subalterno a), 1914 (ex particella 1895 subalterno b), 1915 (ex particella 1895 subalterno c), 1918 (ex particella 1902 subalterno b),

1919 (ex particella 1902 subalterno c), 1922 (ex particella 1902 subalterno f) e 1924 (ex particella 1904 subalterno d) venivano accorpate alla particella 1845 che assumeva così la consistenza di 5.245 mq;

- a seguito del tipo di frazionamento n°29456.1/2005 del 16/03/2005 in atti da pari data (pratica n°PT0029456), le particelle 1906, 1908 e 1911 venivano a loro volta rispettivamente derivate dalle particelle 1817, 1843 e 1850;

- a seguito del tipo di frazionamento n°156374.1/2007 del 31/12/2007 in atti da pari data (pratica n°PT0156374), le particelle 1906, 1908 e 1911 venivano a loro volta rispettivamente derivate dalle particelle 1817, 1843 e 1850;

- a seguito del tipo mappale n°11914.2/2008 del 18/03/2008 in atti da pari data (pratica n°PT0011914) sopra citato, le particelle 1913, 1914 e 1915 venivano a loro volta derivate dall'originaria particella 1895, le particelle 1918, 1919 e 1922 venivano a loro volta derivate dall'originaria particella 1902, la particella 1924 veniva a sua volta derivata dall'originaria particella 1904;

- sul terreno distinto dalla suddetta particella 1845 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* provvedeva ad edificare il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità in oggetto;

- il maggior fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto veniva accampionato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia con denuncia di costituzione n°452.1/2008 del 01/04/2008 in atti da pari data (pratica n°PT0041683) e con successiva denuncia di variazione per divisione, fusione e ultimazione di fabbricato urbano n°3790.1/2008 del 06/05/2008 in atti da pari data (pratica n°PT0082585) lo stesso veniva frazionato in più unità immobiliari, tra le quali quella in oggetto;

- con successivo atto ricognitivo, parziale rinuncia a condizione risolutiva e permuta ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 21/04/2008, repertorio n°24636, raccolta n°9481, registrato a Pistoia il 22/04/2008 al n°3393 serie 1T ed ivi trascritto in data 22/04/2008 ai n°2169 e n°2170 di Registro Particolare ed in data 29/04/2008 al n°2341 di Registro Particolare (vedi allegato n°12), le società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* convenivano di modificare parzialmente l'art. 22) dell'atto di compravendita e appalto ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 01/06/2005, repertorio n°79377, raccolta n°32120 sopra citato, nel senso di escludere dalla conseguente operatività della condizione risolutiva in detto articolo prevista, gli immobili distinti dalla particella 1845, subalterni 1, 2, 4÷21; tali immobili venivano definitivamente acquisiti al patrimonio della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e quindi anche l'unità in oggetto che deriva da tali subalterni a seguito della denuncia di variazione catastale n°3790.1/2008 sopra citata;

- con successivo verbale di assemblea di società a responsabilità limitata con conferimento di ramo di azienda ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 28/10/2008, repertorio n°25668, raccolta n°10035, registrato a Pistoia il 30/10/2008 al n°8653 serie 1T ed ivi trascritto in data 30/10/2008 al n°6270 di Registro Particolare (vedi allegato n°13), la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a titolo di aumento di capitale, conferiva nella società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ramo di azienda di sua proprietà, precisando che nel patrimonio aziendale conferito rientravano, fra l'altro, immobili costituenti porzioni del complesso immobiliare ubicato nel Comune di Pistoia all'interno dell'area c.d. "TUR7 - Croce di Gora", tra cui anche l'unità immobiliare in oggetto.

A copertura del ventennio viene infine precisato che con atto di costituzione di società in accomandita semplice autenticato nelle firme dal notaio Maurizio Ersoch di Pistoia in data 28/03/1996, repertorio n°55184, raccolta n°12951, registrato a Pistoia ed ivi trascritto in data 18/04/1996 al n°1863 di Registro Particolare (vedi allegato n°14), veniva costituita la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'interno della quale il socio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conferiva vari appezzamenti di terreno censiti al Catasto Terreni del Comune di Pistoia in foglio di mappa 178, particelle 264, 265, 266, 267, 269, 271 e 286.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 13/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 28/07/2014

Reg. gen. 4912 - Reg. part. 808

Quota: 1/1

Importo: € 45.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.000,00

Percentuale interessi: 4,30 %

Rogante: Notaio Maurizio Petroni di Prato

Data: 21/07/2014

N° repertorio: 207474

N° raccolta: 23249

Note: La nota di iscrizione risulta già agli atti nel fascicolo della procedura fra la documentazione prodotta dal creditore precedente, il sottoscritto ha comunque provveduto ad acquisirla nuovamente in data 13/08/2024 (vedi allegato n°42).

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pistoia il 06/03/2019

Reg. gen. 1931 - Reg. part. 275

Quota: 1/1

Importo: € 49.551,94

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 24.775,97

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 05/03/2019

N° repertorio: 2772

N° raccolta: 4319

Note: La nota di iscrizione risulta già agli atti nel fascicolo della procedura fra la documentazione prodotta dal creditore precedente, il sottoscritto ha comunque provveduto ad acquisire il titolo in data 13/08/2024 (vedi allegato n°25).

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 21/05/2024

Reg. gen. 4854 - Reg. part. 3296

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La nota di trascrizione risulta già agli atti nel fascicolo della procedura fra la documentazione prodotta dal creditore precedente, il sottoscritto ha comunque provveduto ad acquisirla nuovamente in data 13/08/2024 (vedi allegato n°26).

### Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Le visure sono state aggiornate alle date del 13/08/2024, 20/08/2024 e 16/09/2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia ed eseguite ad integrazione della documentazione ipocatastale già presente in atti.

Delle formalità emerse si produce il relativo elenco rilasciato dall'Ufficio inerente ispezione per immobile all'attuale identificativo aggiornata alla data del 13/08/2024 (vedi allegato n°9), ispezione per immobile al precedente identificativo Catasto Fabbricati foglio 178, particella 1845, subalterno 1 aggiornata alla data del 20/08/2024 (vedi allegato n°23), ispezione per immobile al precedente identificativo Catasto Terreni foglio 178, particella 1845 aggiornata alla data del 20/08/2024 (vedi allegato n°24), oltre che ispezione per soggetto al nominativo dell'esecutato aggiornata alla data del 16/09/2024 (vedi allegato n°10); le note di interesse inerenti le formalità pregiudizievoli rintracciate risultano già agli atti nel fascicolo della procedura fra la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente, il sottoscritto ha comunque provveduto ad acquisirle nuovamente in data 13/08/2024, trattasi nello specifico di:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto ai rogiti del notaio Maurizio Petroni di Prato in data 21/07/2014, repertorio n°207474, raccolta n°23249, iscritta a Pistoia in data 28/07/2014 al n°808 di Registro Particolare (vedi allegato n°42 - nota), a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop.;
- ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo con atto Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 05/03/2019, repertorio n°2772/4319, iscritta a Pistoia in data 06/03/2019 al n°275 di Registro Particolare (vedi allegato n°25 - titolo), a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione;
- verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Pistoia in data 26/03/2024, repertorio n°1175, trascritto a Pistoia in data 21/05/2024 al n°3296 di Registro Particolare (vedi allegato n°26 - nota); a favore di Summer SPV s.r.l..

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge il complesso in oggetto risulta ricadere all'interno dei "Tessuti di recente formazione", nello specifico tra i "Tessuti TR1 - Tessuti di recente formazione stabili-consolidati" di cui all'art. 41, Capo I, Titolo II delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Pistoia, con edificio privo di classificazione; per tali tipologie di tessuto e di edificio, ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1 nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 41 sopra citato.

Viene allegato estratto cartografico oltre che delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico (vedi allegato n°27).

Il complesso di cui fa parte l'unità in oggetto, inoltre, non risulta ricadere fra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136) e 142) del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., secondo quanto rilevabile dalla cartografia ultima del P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale) il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n°28 del 16/07/2014.

Viene allegato estratto cartografico del P.I.T. per l'area di interesse (vedi allegato n°28).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche urbanistiche compiute presso l'archivio edilizia del Comune di Pistoia, nonché dalla lettura del titolo di provenienza, l'unità immobiliare in oggetto risulta edificata in virtù di Concessione Edilizia n°378 del 23/12/2004 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, successiva variante Concessione Edilizia n°18 del 12/04/2006 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, successiva variante Concessione Edilizia n°4 del 10/04/2008 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed infine comunicazione di fine lavori con variante ex art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 s.m.i. depositata in data 06/05/2008 prot. n°26859, il tutto rubricato con P.E. n°448/2004.

Per i locali destinati ad autorimessa al piano interrato, risulta inoltre presentata Attestazione di Agibilità in data 17/09/2009 prot. n°57243 (P.E. n°317/A/2009), a firma dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'Ordine Ingegneri della provincia di Pistoia al n°366.

Vengono allegati in copia un estratto delle concessioni edilizie e della variante ex art. 83 sopra citate con elaborati grafici inerenti quest'ultima (vedi allegato n°29), oltre a estratto dell'attestazione di agibilità (vedi allegato n°30).

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Dal confronto tra quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati alla variante ex art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 s.m.i. depositata in data 06/05/2008 prot. n°26859 sopra citata, con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 29/07/2024, sono emerse minime differenze che possono ricondursi con ragionevole certezza a "errori di rappresentazione grafica" commessi nella redazione dell'elaborato grafico finale, tali da non richiedere la presentazione di alcuna pratica di sanatoria edilizia.

L'unità immobiliare, pertanto, dovrà essere posta in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, conseguentemente tutte le spese occorrenti per il perfetto allineamento resteranno ad unico ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene; si segnala la presenza all'interno di una struttura metallica semplicemente poggiata avente funzione di arredo per stoccaggio materiale, pertanto priva di rilevanza edilizia.

Il sottoscritto ha redatto un elaborato con la rappresentazione grafica dell'unità immobiliare in oggetto (secondo il rilievo effettuato) e la sovrapposizione con lo stato ultimo legittimato, al fine di evidenziare le differenze sopra citate (vedi allegato n°31), oltre a specifico elaborato contenente la documentazione fotografica con le riprese effettuate in occasione del sopralluogo presso l'immobile (vedi allegato n°32).

Adempimenti per regolarizzare urbanisticamente la consistenza immobiliare.

Ad oggi dal punto di vista urbanistico ed al fine di un eventuale trasferimento di proprietà lo stato attuale della consistenza immobiliare oggetto della presente procedura risulta non esattamente conforme per le differenze sopra elencate.

In merito a quanto previsto dall'art. 40, comma 6, della Legge 47 del 1985 si fa presente che la consistenza immobiliare in oggetto non rientra nei requisiti prescritti dalla norma in quanto le ragioni di credito di cui alla presente procedura esecutiva sono successive all'entrata in vigore di detta legge (17/03/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

Per quanto previsto dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380 del 2001 l'immobile in oggetto ha comunque i requisiti per poter richiedere il permesso di costruire in sanatoria, non essendo emersa durante le ricerche dello

scrivente alcuna documentazione inerente un'ingiunzione a demolire da parte del Comune di Pistoia ai sensi dell'articolo 31, comma 2, del D.P.R. 380 del 2001.

Per quanto riguarda le differenze descritte in precedenza, per poter allineare perfettamente il bene è sufficiente presentare al Comune di Pistoia una pratica edilizia di deposito per correzione degli "errori di rappresentazione grafica", per la quale al momento non è previsto il pagamento di alcuna sanzione.

I costi per la presentazione di tale pratica comporterebbero al momento una spesa stimata arrotondata di € 1.000,00 che comprende le voci riportate nella tabella allegata con il n°33.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 988,92

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il complesso di cui fa parte il bene oggetto della presente perizia, risulta costituito in condominio denominato "Condominio Corte dei Lecci" e con presenza di amministratore, nello specifico la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che il sottoscritto ha provveduto a contattare a mezzo PEC in data 13/08/2024 e in data 17/09/2024 con richiesta di verifica dell'esistenza di eventuali debiti per spese condominiali ex art. 63 disp. att. codice civile (vedi allegato n°34) ottenendo risposta con tre mail PEC in data 10/09/2024 e 19/09/2024 (vedi allegato n°35), dalle quali è possibile rilevare quanto segue:

- oneri condominiali scaduti 3.082,34 €;
- oneri condominiali scaduti annualità in corso e annualità precedente 988,92 €;
- importo medio annuo oneri condominiali (salvo interventi straordinari) 450,00 €;
- nessun lavoro straordinario deliberato.

Valutate le caratteristiche dell'immobile oggetto di esecuzione, ed in particolare la conformazione e le condizioni di accessibilità e fruizione, nonché la consistenza, considerato il pignoramento per l'intero, il sottoscritto ha ritenuto di dover procedere con la formazione di un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA PIERO DELLA FRANCESCA, 176, piano S1  
Unità immobiliare facente parte di un più ampio complesso condominiale denominato "Rosso Veneziano" ubicato in Comune di Pistoia (PT), all'interno dell'area c.d. "TUR7 - Croce di Gora" compresa tra viale Adua, via Piero della Francesca e via Morelli Gualtierotti, Sigismondo, composto dagli edifici denominati "A1", "B1", "B2" e "C1" oltre che da un piano interrato destinato a posti auto, rimesse e cantine; più precisamente la porzione oggetto della presente procedura consiste in un locale a destinazione autorimessa posta al piano interrato del "Condominio Corte dei Lecci", avente accesso mediante rampa carrabile dal civico n°176 di via Piero della Francesca, esattamente il quarto locale sulla destra dopo il vano scala condominiale per chi arriva al piano percorrendo la corsia di manovra a comune, della consistenza catastale di 43 metri quadrati; il piano interrato risulta dotato inoltre di una seconda rampa carrabile di accesso sul lato nord del complesso, attraverso il tratto interno di viabilità denominato via Lunga. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, adiacenze, pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza, dall'accampionamento del fabbricato, nonché dal regolamento di condominio che, con le annesse tabelle millesimali, si trova allegato all'atto di approvazione e deposito di regolamento di condominio ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 24/08/2008, repertorio n°24668, raccolta n°9498, registrato a Pistoia il 23/05/2008 al n°4272 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n°2886 di Registro Particolare. La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°31). Il complesso condominiale è ubicato, come detto, lungo il viale Adua, in zona fortemente antropizzata prossima al centro storico di Pistoia, poco fuori la terza cerchia muraria cittadina e a soli 2 km dalla centrale Piazza del Duomo; il contesto è quello tipico di prima periferia con prevalente destinazione residenziale e presenza diffusa di attività commerciali a livello di piano terra degli edifici, oltre che attività direzionali e di servizio in genere, la posizione può dirsi certamente comoda con presenza nelle immediate vicinanze di tutti i principali servizi. Per i collegamenti la stazione ferroviaria centrale di Pistoia si trova a circa 2,5 km mentre la fermata più prossima è quella sulla linea "Porrettana" a Pistoia Ovest a soli 700 ml circa; per quanto attiene la rete autostradale, il casello di Pistoia dista circa 5 km, immediatamente dopo il presidio ospedaliero San Jacopo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 1845, Sub. 167, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 47.300,00

In seguito ad indagini eseguite per immobili aventi caratteristiche simili all'unità immobiliare oggetto della presente stima, tenuto conto dello stato di manutenzione attuale dell'edificio, sono emersi valori unitari per alcune tipologie immobiliari ubicate nel Comune di Pistoia, che di seguito si espongono.

Annunci immobiliari.

Lo scrivente ha reperito in rete alcuni annunci di vendita di immobili ubicati nel Comune di Pistoia, nelle vicinanze della consistenza immobiliare oggetto della procedura. Si allega alla presente relazione con il n°36 la tabella riepilogativa con schede sintetiche degli annunci.

Al fine di ragguagliare le tipologie di immobili reperiti come comparabili dallo scrivente alla tipologia di

ASTE GIUDIZIARIE

autorimessa oggetto di procedura, ed in particolare all'ubicazione, alle caratteristiche costruttive, all'epoca di costruzione ovvero ristrutturazione e allo stato manutentivo dello stesso nonché alle dotazioni accessorie, si è ritenuto opportuno applicare ai valori indicati negli annunci dapprima un coefficiente di ragguaglio della tipologia dallo 0% al +20%, a seguire un coefficiente di ragguaglio dello stato dal -5% al +20%, come riportato nella tabella suindicata.

ASTE GIUDIZIARIE

Infine, come evidenziato sempre nella tabella (vedi ancora allegato n°36), il sottoscritto ha effettuato una media dei valori reperiti ed ha poi applicato al risultato un ulteriore abbattimento del 10%, essendo detti valori non di compravendita effettiva ma bensì, appunto, di offerta sul mercato e quindi potenzialmente soggetti ad un ribasso prevedibile in una normale trattativa tra soggetto acquirente e soggetto venditore.

Pertanto, ad un immobile con caratteristiche simili all'unità oggetto della presente relazione, in uno stato manutentivo da ritenersi comparabile, è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo un valore unitario medio arrotondato di €/mq 1.050,00.

#### Compravendite recenti.

ASTE GIUDIZIARIE

Lo scrivente, in seguito a visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia effettuate in data 17/09/2024, ha reperito cinque recenti atti di compravendita di cui si espongono in una tabella riepilogativa (vedi allegato n°37) i relativi dati attinti dai titoli e utili alla comparazione, inerenti unità immobiliari ubicate nelle vicinanze dell'immobile oggetto della procedura ed aventi uguale destinazione e/o destinazione ragguagliabile.

Lo scrivente ha appurato per tutti i suddetti contratti, di cui vengono allegati estratti dei titoli, (vedi sempre allegato n°37) la tipologia di immobile e la relativa epoca di costruzione/ristrutturazione, ed in conseguenza di ciò ai suddetti valori è stato applicato dapprima un coefficiente di ragguaglio dal -10% al +20%, a seguire un coefficiente dallo 0% al +15% per il ragguaglio allo stato di manutenzione e vetustà che caratterizza la consistenza immobiliare oggetto della procedura; oltre a ciò è stato infine applicato un ulteriore coefficiente dallo 10% al +15% per il ragguaglio delle caratteristiche di consistenza, posizione e esposizione.

Pertanto, ad una unità immobiliare destinata a autorimessa e con caratteristiche simili al bene oggetto della presente relazione, è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo un valore unitario medio arrotondato di €/mq 1.150,00.

#### Determinazione del valore di mercato.

ASTE GIUDIZIARIE

In base ai valori attinti ed esposti sopra lo scrivente ritiene che il valore di mercato medio da attribuire alla consistenza immobiliare oggetto della presente perizia sia pari ad €/mq  $(1.050,00 + 1.150,00) / 2 =$  €/mq 1.100,00 arrotondato a €/mq 1.100,00.

Quindi il valore commerciale arrotondato del bene oggetto della procedura di esecuzione ammonta ad € 47.300,00 (corrispondente ad €/mq 1.100,00), il cui procedimento di calcolo si espone nella tabella allegata con il n°38.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Pistoia (PT) - VIA PIERO DELLA FRANCESCA, 176, piano S1	43,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 47.300,00	100,00%	€ 47.300,00
Valore di stima:					€ 47.300,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1000,00	€
Spese condominiali insolute	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 40.570,00**

Date le difficoltà che un aggiudicatario di un'asta immobiliare può incontrare durante la procedura di acquisto rispetto ad una vendita in condizioni di libero mercato, il sottoscritto ritiene di applicare al valore di mercato stimato di cui sopra un deprezzamento del 10% pari a € 4.730,00 (euro quattromilasettecentotrenta/00).

Nella valutazione di tale deprezzamento sono stati considerati:

- i tempi della vendita solitamente non brevi, durante i quali si determina spesso un degrado delle condizioni del bene dovuto all'assenza di manutenzione;
- le condizioni di pagamento con il versamento del saldo prezzo in un tempo ridotto, a fronte di una tempistica incerta per l'immissione in possesso;
- l'assenza di garanzia per vizi del bene.

Oltre a quanto sopra, deve poi essere applicata una ulteriore detrazione relativa al costo per la regolarizzazione urbanistica oltre che dei lavori di ripristino da eseguire sul bene, stimato in € 1.000,00 (euro mille/00) come da dettaglio riportato nella allegata tabella n°33, ed infine detratto l'importo del debito per rate condominiali insolute dell'ultimo biennio pari a € 988,92 come da comunicazioni allegate con il n°34 e n°35 arrotondato a € 1.000,00 (euro mille/00).

Il prezzo di stima finale pertanto risulta pari a € 40.570,00 (euro quarantamilacinquecentosettanta/00).

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente perizia è stata trasmessa dal sottoscritto a mezzo PEC in data 19/09/2024 (vedi allegato n°43) ai legali del creditore procedente e dei creditori intervenuti, oltre che all'esecutato all'indirizzo di posta elettronica fornito, ricordando loro che possono essere depositate in PCT note alla relazione fino a quindici giorni prima dell'udienza purché abbiano provveduto, entro lo stesso termine, ad inviarle anche al sottoscritto.

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.

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione RACC in data 10/07/2024 per data sopralluogo a esecutato ##Capparelli Lorenzo## (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comunicazione PEC in data 10/07/2024 per data sopralluogo a legale creditore procedente (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Comunicazioni PEC per individuazione data sopralluogo a custode giudiziario (Aggiornamento al 01/07/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbale primo sopralluogo del 19/07/2024 redatto da custode giudiziario (Aggiornamento al 19/07/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Comunicazione RACC in data 20/07/2024 per data sopralluogo a esecutato ##Capparelli Lorenzo## (Aggiornamento al 20/07/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Comunicazione PEC in data 21/07/2024 per data sopralluogo a legale creditore procedente (Aggiornamento al 21/07/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale primo sopralluogo del 29/07/2024 redatto da custode giudiziario (Aggiornamento al 29/07/2024)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Copia atto di compravendita Notaio Maurizio Petroni del 05/02/2010 rep. 206222 (Aggiornamento al 14/08/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Risultati ispezione ipotecaria per immobile Comune di Pistoia CF fg. 178, part. 1845, sub. 167 (Aggiornamento al 13/08/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Risultati ispezione ipotecaria per soggetto al nominativo di ##Capparelli Lorenzo## (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Copia atto di compravendita e appalto Notaio Giulio Cesare Cappellini del 01/06/2005 rep. 79377 (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Copia atto ricognitivo, parziale rinuncia a condizione risolutiva e permuta Notaio Lorenzo Zogheri del 21/04/2008 rep. 24636 (Aggiornamento al 26/08/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Copia verbale di assemblea di s.r.l. con conferimento ramo di azienda Notaio Lorenzo Zogheri del 21/10/2008 rep. 25668 (Aggiornamento al 26/08/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Copia atto di costituzione di s.a.s. Notaio Maurizio Ersoch del 28/03/1996 rep. 55184 (Aggiornamento al 21/08/2024)
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Comune di Pistoia CF fg. 178, part. 1845, sub. 167 (Aggiornamento al 23/06/2024)
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Comune di Pistoia CF fg. 178, part. 1845, sub. 1 (Aggiornamento al 20/08/2024)

- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Comune di Pistoia CT fg. 178, part. 1845 (Aggiornamento al 20/08/2024)
- ✓ N° 18 Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile Comune di Pistoia fg. 178, part. 1845, sub. 167 (Aggiornamento al 23/06/2024)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Copia convenzione urbanistica Notaio Giulio Cesare Cappellini del 31/05/2002 rep. 70792 (Aggiornamento al 21/08/2024)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Copia atto unilaterale d'obbligo Notaio Lorenzo Zogheri del 21/02/2008 rep. 24272 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Richiesta PEC in data 13/08/2024 a Agenzia Entrate per verifica contratti locazione e/o comodato per immobili oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 13/08/2024)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Risposta mail da Agenzia Entrate in data 14/08/2024 su verifica contratti locazione e/o comodato (Aggiornamento al 14/08/2024)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Risultati ispezione ipotecaria per immobile Comune di Pistoia CF fg. 178, part. 1845, sub. 1 (Aggiornamento al 20/08/2024)
- ✓ N° 24 Altri allegati - Risultati ispezione ipotecaria per immobile Comune di Pistoia CT fg. 178, part. 1845 (Aggiornamento al 20/08/2024)
- ✓ N° 25 Altri allegati - Copia titolo ipoteca conc. amministrativa/riscossione Agenzia delle Entrate-Riscossione del 05/03/2019 rep. 2772/4319 (Aggiornamento al 13/08/2024)
- ✓ N° 26 Altri allegati - Copia nota verbale pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario di Pistoia del 26/03/2024 rep. 1175 (Aggiornamento al 13/08/2024)
- ✓ N° 27 Estratti di mappa - Estratto cartografia e N.T.A. del R.U. vigente Comune di Pistoia per immobile in Comune di Pistoia CF fg. 178, part. 1845, sub. 167 (Aggiornamento al 10/09/2024)
- ✓ N° 28 Estratti di mappa - Estratto cartografia Regione Toscana P.I.T. con valenza di piano paesaggistico per immobile in Comune di Pistoia CF fg. 178, part. 1845, sub. 167 (Aggiornamento al 10/09/2024)
- ✓ N° 29 Concessione edilizia - Copia estratto variante finale P.E. 448/2004 per immobile CF fg. 178, part. 1845, sub. 167 (Aggiornamento al 26/08/2024)
- ✓ N° 30 Certificato di agibilità / abitabilità - Copia estratto attestazione di agibilità P.E. 317/A/2009 per immobile CF fg. 178, part. 1845, part. 167 (Aggiornamento al 26/08/2024)
- ✓ N° 31 Altri allegati - Elaborati grafici stato licenziato, rilievo stato attuale, stato sovrapposto per immobile in Comune di Pistoia CF fg. 178, part. 1845, sub. 167 (Aggiornamento al 10/09/2024)
- ✓ N° 32 Foto - Documentazione fotografica per immobile in Comune di Pistoia CF fg. 178, part. 1845, sub. 167 (Aggiornamento al 10/09/2024)
- ✓ N° 33 Altri allegati - Tabella riepilogativa costi regolarizzazione bene per immobile in Comune di Pistoia CF fg. 178, part. 1845, sub. 167 (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 34 Altri allegati - Richiesta PEC in data 13/08/2024 a amministratore per verifica debiti spese condominiali (Aggiornamento al 13/08/2024)
- ✓ N° 35 Altri allegati - Risposte PEC in data 10/09/2024 da amministratore su verifica debiti spese condominiali (Aggiornamento al 10/09/2024)

- ✓ N° 36 Altri allegati - Tabella riepilogativa e copia annunci di vendita immobili comparabili a immobile in Comune di Pistoia CF fg. 178, part. 1845, sub. 167 (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 37 Altri allegati - Tabella riepilogativa e copia estratto titoli di compravendita immobili comparabili a immobile in Comune di Pistoia CF fg. 178, part. 1845, sub. 167 (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 38 Altri allegati - Tabella riepilogativa procedimento di calcolo valore immobile in Comune di Pistoia CF fg. 178, part. 1845, sub. 167 (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 39 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale per immobile in Comune di Pistoia CF fg. 178, part. 1845, sub. 167 (Aggiornamento al 23/06/2024)
- ✓ N° 40 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico catastale per immobile in Comune di Pistoia CF fg. 178, part. 1845, sub. 167 (Aggiornamento al 23/06/2024)
- ✓ N° 41 Visure e schede catastali - Elenco subalterni catastali assegnati per immobile in Comune di Pistoia CF fg. 178, part. 1845, sub. 167 (Aggiornamento al 23/06/2024)
- ✓ N° 42 Altri allegati - Copia nota ipoteca volontaria a garanzia mutuo fondiario Notaio Maurizio Petroni del 21/07/2014 rep. 207474 (Aggiornamento al 13/08/2024)
- ✓ N° 43 Altri allegati - Atto di approvazione e deposito di regolamento di condomino ricevuto dal Notaio Lorenzo Zogheri il 24/04/2008 rep. 24668 (Aggiornamento al 26/08/2024)
- ✓ N° 44 Altri allegati - Copia PEC del 19/09/2024 di invio perizia al creditore procedente e ai creditori intervenuti, oltre a copia mail ordinaria in data 19/09/2024 all'esecutato (Aggiornamento al 19/09/2024)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA PIERO DELLA FRANCESCA, 176, piano S1  
Unità immobiliare facente parte di un più ampio complesso condominiale denominato "Rosso Veneziano" ubicato in Comune di Pistoia (PT), all'interno dell'area c.d. "TUR7 - Croce di Gora" compresa tra viale Adua, via Piero della Francesca e via Morelli Gualtierotti, Sigismondo, composto dagli edifici denominati "A1", "B1", "B2" e "C1" oltre che da un piano interrato destinato a posti auto, rimesse e cantine; più precisamente la porzione oggetto della presente procedura consiste in un locale a destinazione autorimessa posta al piano interrato del "Condominio Corte dei Lecci", avente accesso mediante rampa carrabile dal civico n°176 di via Piero della Francesca, esattamente il quarto locale sulla destra dopo il vano scala condominiale per chi arriva al piano percorrendo la corsia di manovra a comune, della consistenza catastale di 43 metri quadrati; il piano interrato risulta dotato inoltre di una seconda rampa carrabile di accesso sul lato nord del complesso, attraverso il tratto interno di viabilità denominato via Lunga. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, adiacenze, pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza, dall'accampionamento del fabbricato, nonché dal regolamento di condominio che, con le annesse tabelle millesimali, si trova allegato all'atto di approvazione e deposito di regolamento di condominio ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 24/08/2008, repertorio n°24668, raccolta n°9498, registrato a Pistoia il 23/05/2008 al n°4272 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n°2886 di Registro Particolare. La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°31). Il complesso condominiale è ubicato, come detto, lungo il viale Adua, in zona fortemente antropizzata prossima al centro storico di Pistoia, poco fuori la terza cerchia muraria cittadina e a soli 2 km dalla centrale Piazza del Duomo; il contesto è quello tipico di prima periferia con prevalente destinazione residenziale e presenza diffusa di attività commerciali a livello di piano terra degli edifici, oltre che attività direzionali e di servizio in genere, la posizione può dirsi certamente comoda con presenza nelle immediate vicinanze di tutti i principali servizi. Per i collegamenti la stazione ferroviaria centrale di Pistoia si trova a circa 2,5 km mentre la fermata più prossima è quella sulla linea "Porrettana" a Pistoia Ovest a soli 700 ml circa; per quanto attiene la rete autostradale, il casello di Pistoia dista circa 5 km, immediatamente dopo il presidio ospedaliero San Jacopo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 1845, Sub. 167, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge il complesso in oggetto risulta ricadere all'interno dei "Tessuti di recente formazione", nello specifico tra i "Tessuti TR1 - Tessuti di recente formazione stabili-consolidati" di cui all'art. 41, Capo I, Titolo II delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Pistoia, con edificio privo di classificazione; per tali tipologie di tessuto e di edificio, ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1 nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 41 sopra citato. Viene allegato estratto cartografico oltre che delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico (vedi allegato n°27). Il complesso di cui fa parte l'unità in oggetto, inoltre, non risulta ricadere fra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136) e 142) del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., secondo quanto rilevabile dalla cartografia ultima del P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale) il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n°28 del 16/07/2014. Viene allegato estratto cartografico del P.I.T. per l'area di interesse (vedi allegato n°28).

**Prezzo base d'asta: € 40.570,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 65/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.570,00**

<b>Bene N° 1 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - VIA PIERO DELLA FRANCESCA, 176, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 1845, Sub. 167, Categoria C6	<b>Superficie</b>	43,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>La consistenza immobiliare nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione, con rifiniture ed impianti databili all'epoca della costruzione iniziale conclusa nell'anno 2008, salvo minimi interventi localizzati di riparazione/sostituzione componenti impiantistici e/o finiture riferibili ad epoca successiva, visibilmente mantenuta in maniera sufficiente nel tempo dagli occupanti. Da segnalare la presenza di segni di deterioramento dell'intonaco e delle tinteggiature sia sulle pareti della rampa di accesso che sui soffitti e le pareti delle corsie di manovra a piano interrato, oltre alla necessità di un intervento di revisione generale dell'impermeabilizzazione dei lastrici di copertura a piano terra, per l'eliminazione delle infiltrazioni presenti per ciò che attiene le parti condominiali; per quanto riguarda specificatamente l'unità immobiliare in oggetto invece, la stessa risulta ben mantenuta nel tempo e pertanto con necessità di una ordinaria manutenzione generale. Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, all'interno della rimessa è presente unicamente l'impianto elettrico con illuminazione e alimentazione apertura automatica portone basculante; tale impianto risulta funzionante. Gli interventi ritenuti necessari ad oggi quindi, devono considerarsi di manutenzione straordinaria generale per quanto attiene le parti condominiali e di semplice manutenzione ordinaria per quanto riguarda l'unità in oggetto, pertanto del tutto equiparabili a quelli che vengono solitamente intrapresi in caso di passaggio di proprietà di immobili con rifiniture analoghe per data di realizzazione/ristrutturazione.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Unità immobiliare facente parte di un più ampio complesso condominiale denominato "Rosso Veneziano" ubicato in Comune di Pistoia (PT), all'interno dell'area c.d. "TUR7 - Croce di Gora" compresa tra viale Adua, via Piero della Francesca e via Morelli Gualtierotti, Sigismondo, composto dagli edifici denominati "A1", "B1", "B2" e "C1" oltre che da un piano interrato destinato a posti auto, rimesse e cantine; più precisamente la porzione oggetto della presente procedura consiste in un locale a destinazione autorimessa posta al piano interrato del "Condominio Corte dei Lecci", avente accesso mediante rampa carrabile dal civico n°176 di via Piero della Francesca, esattamente il quarto locale sulla destra dopo il vano scala condominiale per chi arriva al piano percorrendo la corsia di manovra a comune, della consistenza catastale di 43 metri quadrati; il piano interrato risulta dotato inoltre di una seconda rampa carrabile di accesso sul lato nord del complesso, attraverso il tratto interno di viabilità denominato via Lunga. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, adiacenze, pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza, dall'accampionamento del fabbricato, nonché dal regolamento di condominio che, con le annesse tabelle millesimali, si trova allegato all'atto di approvazione e deposito di regolamento di condominio ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 24/08/2008, repertorio n°24668, raccolta n°9498, registrato a Pistoia il 23/05/2008 al n°4272 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n°2886 di Registro Particolare. La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°31). Il complesso condominiale è ubicato, come detto, lungo il viale Adua, in zona fortemente antropizzata prossima al centro storico di Pistoia, poco fuori la terza cerchia muraria cittadina e a soli 2 km dalla centrale Piazza del Duomo; il contesto è quello tipico di prima periferia con prevalente destinazione residenziale e presenza diffusa di attività commerciali a livello di piano terra degli edifici, oltre che attività direzionali e di servizio in genere, la posizione può dirsi certamente comoda con presenza nelle immediate vicinanze di tutti i principali servizi. Per i collegamenti la stazione ferroviaria centrale di Pistoia si trova a circa 2,5 km mentre la fermata più prossima è quella sulla linea "Porrettana" a Pistoia Ovest a soli 700 ml circa; per quanto attiene la rete autostradale, il casello di Pistoia dista circa 5 km, immediatamente dopo il presidio ospedaliero San Jacopo.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni</b>	SI		

<b>ex art. 2650 c.c.:</b>	
<b>Stato di occupazione:</b>	In occasione del sopralluogo effettuato in data 29/07/2024, l'esecutato ha dichiarato che l'unità è occupata dallo stesso con presenza all'interno di beni mobili di proprietà del medesimo oltre che di terzi, senza fornire generalità di questi ultimi e riservandosi di verificare la presenza di un atto di locazione/comodato o meno, il tutto come da verbale redatto dal custode giudiziario (vedi allegato n°7). In seguito a tale sopralluogo, il sottoscritto ha inoltre appurato mediante richiesta formale all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pistoia a mezzo PEC in data 13/08/2024 (vedi allegato n°21), che non vi sono contratti di locazione o atti di comodato registrati a nome dell'esecutato sull'unità immobiliare in oggetto, come da risposta mail ordinaria fornita dall'Ufficio in data 14/08/2024 (vedi allegato n°22).



**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 28/07/2014  
Reg. gen. 4912 - Reg. part. 808  
Quota: 1/1  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 25.000,00  
Percentuale interessi: 4,30 %  
Rogante: Notaio Maurizio Petroni di Prato  
Data: 21/07/2014  
N° repertorio: 207474  
N° raccolta: 23249  
Note: La nota di iscrizione risulta già agli atti nel fascicolo della procedura fra la documentazione prodotta dal creditore procedente, il sottoscritto ha comunque provveduto ad acquisirla nuovamente in data 13/08/2024 (vedi allegato n°42).
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Pistoia il 06/03/2019  
Reg. gen. 1931 - Reg. part. 275  
Quota: 1/1  
Importo: € 49.551,94  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 24.775,97  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Data: 05/03/2019  
N° repertorio: 2772  
N° raccolta: 4319  
Note: La nota di iscrizione risulta già agli atti nel fascicolo della procedura fra la documentazione prodotta dal creditore procedente, il sottoscritto ha comunque provveduto ad acquisire il titolo in data 13/08/2024 (vedi allegato n°25).

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pistoia il 21/05/2024  
Reg. gen. 4854 - Reg. part. 3296  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: La nota di trascrizione risulta già agli atti nel fascicolo della procedura fra la documentazione



prodotta dal creditore precedente, il sottoscritto ha comunque provveduto ad acquisirla nuovamente in data 13/08/2024 (vedi allegato n°26).

