

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Baccolini Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2013 del R.G.E.

promossa da



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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	3
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 52/2013 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

In data 31/08/2017, il sottoscritto Ing. Baccolini Massimo, con studio in Via Goldoni, 32 - 51031 - Agliana (PT), email [studiotecbmv@yahoo.it](mailto:studiotecbmv@yahoo.it), PEC [studiotecbmv@pec.it](mailto:studiotecbmv@pec.it), Tel. 0574 750358, Fax 0574 1890248, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/09/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Unità collabente ubicato a Pistoia (PT) - VIA NAZIONALE

## DESCRIZIONE

---

edificio a pianta rettangolare, composto da un piano seminterrato, due piani fuori terra oltre, per porzione, da altri due piani fuori terra, il tutto con annesso ampio resede su tre lati.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Unità collabente ubicato a Pistoia (PT) - VIA NAZIONALE

## 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)

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

## CONFINI

---

via Nazionale, fiume Reno, comune di Pistoia

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito A	110,00 mq	133,00 mq	0,25	33,25 mq	3,00 m	seminterrato
Abitazione B	238,00 mq	268,00 mq	0,75	201,00 mq	3,00 m	seminterrato-terra
Abitazione C	124,00 mq	150,00 mq	1,00	150,00 mq	3,00 m	seminterrato, terra
Locale di deposito D	45,00 mq	58,00 mq	0,50	29,00 mq	0,00 m	seminterrato
locale di deposito D1	70,00 mq	84,00 mq	0,25	21,00 mq	3,00 m	interrato
Abitazione E	750,00 mq	914,00 mq	1,00	914,00 mq	3,00 m	T.1.2.3
Abitazione E1	62,00 mq	77,00 mq	0,75	57,75 mq	2,50 m	terzo
Abitazione F	125,00 mq	155,00 mq	1,00	155,00 mq	3,00 m	terra
vano scale VS	46,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	0,00 m	
Terrazza T	134,00 mq	134,00 mq	0,15	20,10 mq	0,00 m	terra, primo
Soffitta S	90,00 mq	90,00 mq	0,28	25,20 mq	0,00 m	secondo
Terreno	1600,00 mq	1600,00 mq	0,10	160,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1802,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1802,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la determinazione della superficie convenzionali sono stati adottati i coefficienti utilizzati dall'agenzia delle entrate per determinare la superficie convenzionale catastale.

PER I RIFERIMENTI DELLE PORZIONI IMMOBILIARI VEDERE ALLEGATO SVILUPPO FABBRICATO

La porzione individuata come "abitazione B" è costituita da un vano con altezza superiore ai 6 metri e, potenzialmente suscettibile di divisione in due piani. Si considera la superficie doppia e si utilizza un coefficiente di riduzione in considerazione del fatto che per l'utilizzo su due piani è necessario realizzare una struttura autonoma per il solaio di divisione.

Nella porzione individuata come "abitazione C" il solaio tra il piano seminterrato e il piano terra è mancante, in parte per crollo e in parte per demolizione. Tale porzione è però utilizzabile su i due piani con il ripristino dei rispettivi solai. Nel computo è stata considerata la superficie dei locali su due piani. La porzione "locali di deposito D" è costituita da due vani che non hanno luce e aria diretta con l'esterno e quindi considerati come accessori diretti.

La porzione "locali di deposito D1", sempre con caratteristiche non abitabili, è invece un vano "doppio volume" che si estende però verso il basso rispetto al solaio del piano seminterrato. Quindi, con la sua

eventuale divisione, si creerebbe, oltre al vano a quota piano seminterrato, un vano completamente interrato che necessiterebbe anche di una scala per l'accesso. Per questo motivo, nel calcolare la superficie convenzionale di questa porzione, si è adattato un coefficiente di riduzione molto alto, considerando però la superficie dei due potenziali vani.

Le porzioni "abitazioni E" sono le parti con caratteristiche strutturali che permettono il loro utilizzo ai fini abitativi.

La porzione "abitazione E1" si trova al piano terzo ed è costituita dal sottotetto. Non ha tutte le caratteristiche per essere totalmente abitabile, ma è comunque suscettibile di un utilizzo maggiore del vano accessorio. Per questo motivo si è ritenuto corretto utilizzare un coefficiente di riduzione, ma in misura contenuta.

La porzione "abitazione F" non è accessibile a causa della vegetazione che ostruisce l'ingresso. La sua superficie è ricavata seguendo lo sviluppo del fabbricato e la sua suddivisione interna, non verificata, è desunta da atti depositati in comune a supporto dei vari titoli abilitativi richiesti.

I vani scale (VS) sono stati considerati per la loro proiezione solo al piano seminterrato, come da specifiche applicate dal catasto

Per quanto riguarda l'incidenza sul valore dell'immobile dell'ampia dotazione di terreno che lo circonda, vista l'ubicazione del complesso, si è ritenuto sufficiente considerare una superficie pari a quella convenzionale del fabbricato e applicando il coefficiente di riduzione previsto per questa situazione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/1990 al 01/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 87 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.19.90 Reddito dominicale € 4,11 Reddito agrario € 4,11
Dal 04/12/1990 al 01/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 49 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.06.60 Reddito dominicale € 0,68 Reddito agrario € 0,51
Dal 04/12/1990 al 01/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 8, Sub. 7 Categoria F2 Graffato 9/11
Dal 04/12/1990 al 01/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 112 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 01.22.70 Reddito dominicale € 22,18 Reddito agrario € 19,01
Dal 04/12/1990 al 01/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 11 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.00.64 Reddito dominicale € 0,12

		Reddito agrario € 0,10
Dal 04/12/1990 al 01/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 16, Part. 91 Qualità area rurale Superficie (ha are ca) 00.02.90
Dal 02/04/2005 al 21/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 16, Part. 91 Qualità AREA RURALE Superficie (ha are ca) 00.02.90
Dal 02/04/2005 al 21/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 16, Part. 111 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.00.64 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,10
Dal 02/04/2005 al 21/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 16, Part. 112 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 01.22.70 Reddito dominicale € 22,18 Reddito agrario € 19,01
Dal 02/04/2005 al 21/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 16, Part. 8, Sub. 7 Categoria F2 Graffato 9/11
Dal 02/04/2005 al 21/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 16, Part. 49 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.6.60 Reddito dominicale € 0,68 Reddito agrario € 0,51
Dal 02/04/2005 al 21/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 16, Part. 87 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.19.90 Reddito dominicale € 4,11 Reddito agrario € 4,11
Dal 22/01/2007 al 11/10/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 16, Part. 8, Sub. 7 Categoria F2 Graffato 9/11
Dal 22/01/2007 al 11/10/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 16, Part. 49 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.06.60 Reddito dominicale € 0,68 Reddito agrario € 0,51
Dal 22/01/2007 al 11/10/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 16, Part. 87 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.19.90 Reddito dominicale € 411,00 Reddito agrario € 411,00
Dal 22/01/2007 al 11/10/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 16, Part. 112

		Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 01.22.70 Reddito dominicale € 2.218,00 Reddito agrario € 1.901,00
Dal 22/01/2007 al 11/10/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 111 Qualità seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.00.64 Reddito dominicale € 12,00 Reddito agrario € 10,00
Dal 22/01/2007 al 11/10/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 91 Qualità area rurale Superficie (ha are ca) 00.02.90

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità immobiliare urbana oggi individuata dal mappale 8 sub 7 e 9 sub. 11 deriva da fusione dei mappali foglio 16 :

- particella 8 subalterno 1
- particella 8 subalterno 3
- particella 8 subalterno 4
- particella 8 subalterno 5
- particella 8 subalterno 6
- particella 9 subalterno 2
- particella 9 subalterno 4
- particella 9 subalterno 5
- particella 9 subalterno 6
- particella 9 subalterno 7
- particella 9 subalterno 8
- particella 8 subalterno 2

effettuata in data 18.12.2016 con prot.PT0094875.

Nella cronistoria catastale, significativa per i periodi, per brevità il fabbricato viene sempre indicato con l'attuale classificazione, fermo restando che fino al 17/12/2016 la proprietà riportata si intende per i mappali fusi e su indicati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita Piano	Graffato
	16	8	7		F2					9 sub. 11

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato

				Cens.			ha are ca	dominicale	agrario	
16	49				Prato	3	00.06.60 mq	0,68 €	0,51 €	
16	87				Prato	2	0019.90 mq	4,11 €	4,11 €	
16	91				area rurale		00.02.90 mq			
16	111				Seminativo	4	00.00.64 mq	0,12 €	0,1 €	
16	112				Seminativo	4	01.22.70 mq	22,18 €	19,01 €	

### Corrispondenza catastale

essendo l'immobile classificato come unità collabente, non risultano in atti planimetrie catastali, ma solo l'elaborato planimetrico  
 Il mappale 91, classificato come area rurale è un canale scolmatore di acque.

### STATO CONSERVATIVO

Complesso completamente abbandonato. Necessita di verifiche strutturali, non attualmente possibili in quanto non totalmente accessibile.  
 Non è possibile determinare in che epoca sono stati realizzati i lavori di rifacimento di gran parte dei solai e quindi la loro corrispondenza alle norme allora in vigore.  
 A questo proposito si evidenzia che non risultano depositate pratiche al genio civile che interessino il fabbricato.  
 Nei titoli abilitativi richiesti dalla soc. Audi immobiliare al comune di Pistoia, si dichiara sempre che gli interventi previsti non necessitavano del deposito del progetto al genio civile.  
 La copertura, pur oggetto delle DIA presentate, necessita comunque di interventi di consolidamento, difficilmente quantificabili allo stato attuale.  
 Di tutto questo si è tenuto conto nello stabilire il valore di stima.

### PARTI COMUNI

mappale 109 Bene comune non censibile ai mappali 8 - 9 - 10

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù da atto di provenienza :

- 1) diritto di passo a favore del foglio 16 mappali 10 sub. 4 (ex A) 9 sub 9 (ex A) 11 sub. 1 - 110 - 113 - 114 e 89, sullo stradello esistente sui mappali 111 e 8 lato est per una larghezza di ml 1 e per tutta la lunghezza dei mappali attestanti i nn. 108 e 110
- 2) diritto di passo pedonale e carrabile con divieto di sosta contro la strada privata esistente e a favore delle particelle di cui al punto 1) e a carico dei mappali 112 e 109
- 3) servitù sul parcheggio che verrà realizzato per i visitatori del museo.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Costruzione di vecchia data, in pietra e mattoni, esposta a nord-ovest.  
Altezze varie, con alcuni doppi volumi utilizzabili anche per divisione.  
Solai quasi totalmente rifatti in longarine e tavelloni con sovrastante soletta armata con rete. Quelli rimasti sono in gran parte a voltine a vista in cotto e in legno con sovrastanti pianelle.  
Tetto a falde in legno parzialmente ristrutturati, ma da verificare.  
Manto di copertura vecchio quasi completamente sostituito con tegole portoghesi.  
Esternamente presente il vecchio intonaco, mentre internamente le pareti sono state riportate alla muratura, con rimozione dell'intonaco.  
Non esiste pavimentazione, tutti i piani calpestio sono al grezzo.  
Mancanza totale degli infissi interni ed esterni.  
I solai ricostruiti sono al grezzo.  
Mancanza assoluta di qualsiasi tipo di impianto.  
Presenza di terreno esclusivo per più di 15.000 mq.  
Soffitte su una parte del fabbricato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Libero. Unità collabente, priva di tutti i servizi e allacciamenti e di fatto non usufruibile per nessuna destinazione nelle condizioni attuali

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1990 al 02/04/2005	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Marchitelli Raffaele	04/12/1990	2443	1728
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	15/12/1990		5776
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/04/2005 al 22/01/2007	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/04/2005	56	1670
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	04/11/2006		6996
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Aricò	22/01/2007	31303	13808
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 13/09/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile  
Iscritto a Pistoia il 20/02/2007  
Reg. gen. 1640 - Reg. part. 372  
Importo: € 1.845.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.230.000,00  
Rogante: Luigi Aricò  
Data: 22/01/2007

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

N° repertorio: 31304

N° raccolta: 13809

Note: nota presentata da Banco di Sicilia poi fusa per incorporazione da UNICREDIT S.p.a con efficacia giuridica dal 1.11.2010

- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile

Iscritto a Pistoia il 12/06/2007

Reg. gen. 6156 - Reg. part. 1795

Importo: € 1.845.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.230.000,00

Rogante: Aricò Luigi

Data: 22/01/2007

N° repertorio: 31304

N° raccolta: 13809

Note: SI PRESENTA NOTA IN RETTIFICA DELLA PRECEDENTE PER ERRATA INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE DELLE PARTICELLE DI TERRENO OGGETTO DI IPOTECA nota presentata da Banco di Sicilia poi fusa per incorporazione da UNICREDIT S.p.a con efficacia giuridica dal 1.11.2010



### Trascrizioni

- **atto giudiziario**

Trascritto a Pistoia il 20/02/2013

Reg. gen. 1329 - Reg. part. 975

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: atto esecutivo e cautelare verbale di pignoramento immobili



### NORMATIVA URBANISTICA

---

- il fabbricato e i terreni ricadono in zona A2 secondo il vigente PRG del comune di Pistoia. L'attività edilizia in tale zona è disciplinata dall' art. 36 punto 2 delle norme tecniche del PRG.

- nella zona in oggetto gravano inoltre i vincoli disciplinati dalle seguenti leggi :

- vincolo Galasso legge 431 del 1985

- vincolo idrogeologico R.D. 3267 del 30.12.1923

- vincolo aree protette legge regionale 52 del 1982

Al fine di preservare il paesaggio ambientale, sussiste l'obbligo a non definire la dividende dei frazionamenti con opere appariscenti che potrebbero alterare la veduta complessiva; a tale proposito qualsiasi opera

dovrà essere concordata con il comune.



### 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.

IL FABBRICATO ORIGINALE E' DI VECCHIA COSTRUZIONE E PRESSO IL COMUNE DI PISTOIA NON RISULTANO TITOLI ABILITATIVI PRIMA DEI SEGUENTI :

- autorizzazione Edilizia n. 55 del 14 gennaio 1992 - pratica edilizia l259/91 rilasciata dal Sindaco di Pistoia, inerente la richiesta di parziale sostituzione del manto di copertura e dei travicelli che sarebbero risultati deteriorati durante il corso dei lavori.
- DIA 535/2007/1 del 30.3.2007 per manutenzione straordinaria delle coperture del fabbricato. Comunicazione inizio lavori in data 23.4.2007 Non risulta depositata la fine lavori.
- Richiesta parere preventivo 844/2007/1 per recupero edilizio e ristrutturazione di fabbricato residenziale ex albergo loc. Abetina - PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO
- DIA 1666/2007/1 del 10.09.2007 per messa in sicurezza vani e sostituzione travetti. Comunicazione inizio lavori in data 10.9.2007 Non risulta depositata la fine lavori.
- Richiesta di autorizzazione paesaggistica 2408/2007/1 del 27.12.2007 per recupero di fabbricato residenziale
- Integrazione della richiesta di autorizzazione paesaggistica di cui sopra 2408/2007/2 del 17/06/2008 - CONCESSA AUTORIZZAZIONE 146 del 7.7.2008

#### **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.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **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. La vendita è soggetta ad IVA

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

- Bene N° 1 - Unità collabente ubicato a Pistoia (PT) - VIA NAZIONALE**  
 edificio a pianta rettangolare, composto da un piano seminterrato, due piani fuori terra oltre, per porzione, da altri due piani fuori terra, il tutto con annesso ampio resede su tre lati.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 8, Sub. 7, Categoria F2, Graffato 9 sub. 11 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 49, Qualità Prato - Fg. 16, Part. 87, Qualità Prato - Fg. 16, Part. 91, Qualità area rurale - Fg. 16, Part. 111, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 112, Qualità Seminativo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 450.575,00  
 Il valore unitario adottato deriva dalla seguente considerazione :  
 il recupero dell'intero complesso ai fini abitativi aveva già ottenuto il nulla osta del comune di Pistoia e, non essendo variata la normativa urbanistica, è presumibile che questo sia tutt'oggi possibile.  
 i valori unitari desunti dalla banca delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate (OMI) per la zona in oggetto vanno da un minimo di € 1000 ad un massimo di € 1250 di superficie convenzionale lorda.  
 Visto lo stato "al grezzo" della struttura, si è ipotizzato un costo di circa € 750 al mq, tutto compreso e sempre di convenzionale, per il recupero ai fini abitativi.  
 Si è quindi considerato che un costo di € 1000 al mq possa essere commerciabilmente sostenibile per una futura vendita che si può aggirare intorno ai 1200 € al mq. Da ciò si è desunto una valore di € 250 al mq dell'attuale struttura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Unità collabente Pistoia (PT) - VIA NAZIONALE	1802,30 mq	250,00 €/mq	€ 450.575,00	100,00%	€ 450.575,00
				Valore di stima:	€ 450.575,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Agliana, li 15/05/2019



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Baccolini Massimo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 17/10/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo fabbricato (Aggiornamento al 17/10/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione catastale (Aggiornamento al 17/10/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - comunicazioni alle parti (Aggiornamento al 17/10/2017)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO



- **Bene N° 1** - Unità collabente ubicato a Pistoia (PT) - VIA NAZIONALE edificio a pianta rettangolare, composto da un piano seminterrato, due piani fuori terra oltre, per porzione, da altri due piani fuori terra, il tutto con annesso ampio resede su tre lati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 8, Sub. 7, Categoria F2, Graffato 9 sub. 11 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 49, Qualità Prato - Fg. 16, Part. 87, Qualità Prato - Fg. 16, Part. 91, Qualità area rurale - Fg. 16, Part. 111, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 112, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: - il fabbricato e i terreni ricadono in zona A2 secondo il vigente PRG del comune di Pistoia. L'attività edilizia in tale zona è disciplinata dall' art. 36 punto 2 delle norme tecniche del PRG. - nella zona in oggetto gravano inoltre i vincoli disciplinati dalle seguenti leggi : - vincolo Galasso legge 431 del 1985 - vincolo idrogeologico R.D. 3267 del 30.12.1923 - vincolo aree protette legge regionale 52 del 1982 Al fine di preservare il paesaggio ambientale, sussiste l'obbligo a non definire la dividende dei frazionamenti con opere appariscenti che potrebbero alterare la veduta complessiva; a tale proposito qualsiasi opera dovrà essere concordata con il comune.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 52/2013 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Unità collabente</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - VIA NAZIONALE		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Unità collabente Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 16, Part. 8, Sub. 7, Categoria F2, Graffato 9 sub. 11 Identificato al catasto Terreni - Fig. 16, Part. 49, Qualità Prato - Fig. 16, Part. 87, Qualità Prato - Fig. 16, Part. 91, Qualità area rurale - Fig. 16, Part. 111, Qualità Seminativo - Fig. 16, Part. 112, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	1802,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Complesso completamente abbandonato. Necessita di verifiche strutturali, non attualmente possibili in quanto non totalmente accessibile. Non è possibile determinare in che epoca sono stati realizzati i lavori di rifacimento di gran parte dei solai e quindi la loro corrispondenza alle norme allora in vigore. A questo proposito si evidenzia che non risultano depositate pratiche al genio civile che interessino il fabbricato. Nei titoli abilitativi richiesti dalla soc. Audi immobiliare al comune di Pistoia, si dichiara sempre che gli interventi previsti non necessitavano del deposito del progetto al genio civile. La copertura, pur oggetto delle DIA presentate, necessita comunque di interventi di consolidamento, difficilmente quantificabili allo stato attuale. Di tutto questo si è tenuto conto nello stabilire il valore di stima.		
<b>Descrizione:</b>	edificio a pianta rettangolare, composto da un piano seminterrato, due piani fuori terra oltre, per porzione, da altri due piani fuori terra, il tutto con annesso ampio resede su tre lati.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile  
Iscritto a Pistoia il 20/02/2007  
Reg. gen. 1640 - Reg. part. 372  
Importo: € 1.845.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.230.000,00  
Rogante: Luigi Aricò  
Data: 22/01/2007  
N° repertorio: 31304  
N° raccolta: 13809  
Note: nota presentata da Banco di Sicilia poi fusa per incorporazione da UNICREDIT S.p.a con efficacia giuridica dal 1.11.2010
- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile  
Iscritto a Pistoia il 12/06/2007  
Reg. gen. 6156 - Reg. part. 1795  
Importo: € 1.845.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.230.000,00  
Rogante: Aricò Luigi  
Data: 22/01/2007  
N° repertorio: 31304  
N° raccolta: 13809  
Note: SI PRESENTA NOTA IN RETTIFICA DELLA PRECEDENTE PER ERRATA INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE DELLE PARTICELLE DI TERRENO OGGETTO DI IPOTECA nota presentata da Banco di Sicilia poi fusa per incorporazione da UNICREDIT S.p.a con efficacia giuridica dal 1.11.2010



### Trascrizioni

- **atto giudiziario**  
Trascritto a Pistoia il 20/02/2013  
Reg. gen. 1329 - Reg. part. 975  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: atto esecutivo e cautelare verbale di pignoramento immobili

