

TRIBUNALE DI PISTOIA

Beni relativi all'unità negoziale n.2 della Nota di Trascrizione del pignoramento del 13-08-2024, r.p. 5615 (Beni posti a Pistoia in via XX Settembre, 17-21)

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pucci Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2024 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale:

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Codice fiscale:



Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 21, piano 3° e 4°.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano 3° e 4°.....	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano PT.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 21, piano 3° e 4°.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano 3° e 4°.....	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano PT.....	10
Titolarità.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 21, piano 3° e 4°.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano 3° e 4°.....	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano PT.....	11
Confini.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 21, piano 3° e 4°.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano 3° e 4°.....	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano PT.....	11
Consistenza.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 21, piano 3° e 4°.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano 3° e 4°.....	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano PT.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 21, piano 3° e 4°.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano 3° e 4°.....	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano PT.....	13
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 21, piano 3° e 4°.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano 3° e 4°.....	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano PT.....	15

Precisazioni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 21, piano 3° e 4°.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano 3° e 4°.....	18
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano PT.....	21
Patti.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 21, piano 3° e 4°.....	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano 3° e 4°.....	25
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano PT.....	25
Stato conservativo.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 21, piano 3° e 4°.....	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano 3° e 4°.....	25
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano PT.....	25
Parti Comuni.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 21, piano 3° e 4°.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano 3° e 4°.....	26
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano PT.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 21, piano 3° e 4°.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano 3° e 4°.....	27
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano PT.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 21, piano 3° e 4°.....	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano 3° e 4°.....	28
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano PT.....	28
Stato di occupazione.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 21, piano 3° e 4°.....	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano 3° e 4°.....	29
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano PT.....	29
Provenienze Ventennali.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 21, piano 3° e 4°.....	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano 3° e 4°.....	30
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano PT.....	31



Formalità pregiudizievoli.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 21, piano 3° e 4°.....	31
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano 3° e 4°.....	32
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano PT.....	33
Normativa urbanistica.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 21, piano 3° e 4°.....	34
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano 3° e 4°.....	34
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano PT.....	34
Regolarità edilizia.....	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 21, piano 3° e 4°.....	35
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano 3° e 4°.....	35
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano PT.....	36
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 21, piano 3° e 4°.....	37
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano 3° e 4°.....	37
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano PT.....	38
Lotto 2.....	39
Descrizione.....	40
Completezza documentazione ex art. 567.....	40
Titolarità.....	40
Confini.....	41
Consistenza.....	41
Cronistoria Dati Catastali.....	41
Dati Catastali.....	42
Precisazioni.....	42
Patti.....	44
Stato conservativo.....	44
Parti Comuni.....	44
Servitù, censo, livello, usi civici.....	45
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Stato di occupazione.....	46
Provenienze Ventennali.....	46
Formalità pregiudizievoli.....	46
Normativa urbanistica.....	47
Regolarità edilizia.....	48





Vincoli od oneri condominiali.....	48
Stima / Formazione lotti.....	49
Lotto 1.....	49
Lotto 2.....	56
Riepilogo bando d'asta.....	59
Lotto 1.....	59
Lotto 2.....	60
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2024 del R.G.E.....	61
Lotto 1 - Prezzo base d'asta arrotondato: € 213.000,00.....	61
Lotto 2 - Prezzo base d'asta arrotondato: € 95.000,00.....	62
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	64
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 21, piano 3° e 4°.....	64
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano 3° e 4°.....	64
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano PT.....	65
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 19, piano PT.....	66



INCARICO

In data 18/09/2024, il sottoscritto Ing. Pucci Fabrizio, con studio in Via Piave, 29A - 51019 - Ponte Buggianese (PT), email fabpucci@yahoo.it, PEC fabrizio.pucci@ingpec.eu, Tel. 333 6747150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 21, piano 3° e 4°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano 3° e 4°
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano PT
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 19, piano PT



ASTE GIUDIZIARIE LOTTO 1



Firmato Da: PUCCI FABRIZIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 728a5210da173d81



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 21, piano 3° e 4°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano 3° e 4°
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano PT

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 21, PIANO 3° E 4°

Si tratta di un appartamento per civile abitazione posto ai piani terzo e quarto di un fabbricato condominiale di maggiori dimensioni dotato di ascensore. Al piano terzo si trovano ingresso, sala da pranzo/soggiorno, cucina con ripostiglio, servizio igienico e due camere da letto con annesso bagno; al piano quarto accessibile sia tramite scale interne all'appartamento, sia dalle scale condominiali sono presenti tre locali ad uso soffitte praticabili, lavanderia, centrale termica e lastrico solare.

L'immobile si trova in una buona posizione a circa 200 m dalla stazione ferroviaria di Pistoia (lato centro città) e a circa 500 m dal centro della città di Pistoia in una zona molto servita dai mezzi pubblici e dove sono presenti numerose attività commerciali.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO 3° E 4°

Il garage in questione si affaccia sulla resede a comune di un fabbricato condominiale di maggiori dimensioni posto in via XX Settembre a Pistoia.

Si tratta di un GARAGE/RIMESSA singola posto al PIANO TERRA con accesso carrabile, tramite cancello in ferro a doppia anta, direttamente da via XX settembre.

L'immobile si trova in una buona posizione a circa 200 m dalla stazione ferroviaria di Pistoia (lato centro città) e a circa 500 m dal centro della città di Pistoia in una zona molto servita dai mezzi pubblici e dove sono presenti numerose attività commerciali.

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.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBIcato A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO PT

Si tratta di N.2 POSTI AUTO COPERTI posti al piano terra del condominio Appennino dai quali si accede, tramite la resede condominiale e il cancello carrabile a due ante in ferro, direttamente su via XX Settembre a Pistoia.

I n.2 posti auto non si trovano nel corpo principale del fabbricato condominiale in muratura ma bensì al di sotto di una struttura indipendente con pilatri, travi e travicelli in legno ricoperti con strato di tegole in laterizio e dotati di canale di gronda in rame.

La pavimentazione risulta con pavimenti tipo autobloccanti.

I n.2 posti auto coperti si trovano in una buona posizione a circa 200 m dalla stazione ferroviaria di Pistoia (lato centro città) e a circa 500 m dal centro della città di Pistoia in una zona molto servita dai mezzi pubblici e dove sono presenti numerose attività commerciali.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 21, PIANO 3° E 4°

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO 3° E 4°

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO PT

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 21, PIANO 3° E 4°

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

- Codice fiscale: _____

- Codice fiscale: _____

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

- _____

- _____

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il sig. _____ risulta deceduto a _____ e. Si riporta il certificato in allegato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO 3° E 4°

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

- _____

- _____

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

- _____

- _____



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il sig. _____ risulta deceduto a _____ il _____ . Si riporta il certificato in allegato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO PT

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

• _____
Codice fiscale: _____

• _____
Codice fiscale: _____

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

• _____ (Proprietà 1/2)

• _____ (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il sig. _____ risulta deceduto a _____ il _____ . Si riporta il certificato in allegato.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 21, PIANO 3° E 4°

L'appartamento posto al 3° e 4° piano confina con vano scala condominiale, locali condominiali, via XX Settembre, beni _____ salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO 3° E 4°

La rimessa confina con vani condominiali, beni _____ , resede condominiale, salvo se altri.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO PT

I posti auto confinano con resede condominiale, beni _____ , altro fabbricato condominiale, salvo se altri.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 21, PIANO 3° E 4°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sala	38,20 mq	43,40 mq	1	43,40 mq	2,70 m	3
camera 1	13,60 mq	16,70 mq	1	16,70 mq	2,70 m	3
W.C. interno camera 1	3,30 mq	4,10 mq	1	4,10 mq	2,70 m	3
Altro W.C.	1,70 mq	2,00 mq	1	2,00 mq	2,70 m	3
camera 2	14,90 mq	17,75 mq	1	17,75 mq	2,70 m	3
Bagno	5,00 mq	5,90 mq	1	5,90 mq	2,70 m	3
Disimpegni zona notte	4,30 mq	5,30 mq	1	5,30 mq	2,70 m	3
Cucina + ripostiglio	12,60 mq	15,47 mq	1	15,47 mq	2,70 m	3
ingresso interno + vano scale interne	7,75 mq	8,66 mq	1	8,66 mq	2,70 m	3
Terrazza	14,90 mq	19,30 mq	0,207	4,00 mq	0,00 m	4
n.3 Locali soffitta+lavanderia+locali tecnici	94,90 mq	112,00 mq	0,31	34,72 mq	1,80 m	4
Totale superficie convenzionale:				158,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				158,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO 3° E 4°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa	12,78 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	2,30 m	PT
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto 1	9,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	2,80 m	PT
Posto auto coperto 2	9,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	2,80 m	PT
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 21, PIANO 3° E 4°

Si riporta in Allegato 3A la "Visura STORICA per immobile" dell'appartamento oggetto della presente perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO 3° E 4°

Si riporta in Allegato 3A la "Visura STORICA per immobile" del GARAGE oggetto della presente perizia.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO PT

Si riporta in Allegato 3A la "Visura STORICA per immobile" dei N.2 POSTI AUTO oggetto della presente perizia.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 21, PIANO 3° E 4°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	221	105	21		A2	6	9 vani	158 mq	1580,36 €	3° e 4°	

Firmato Da: PUCCI FABRIZIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 728a5210da173d81

In seguito al confronto tra lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo e l'ultima planimetria dell'appartamento presente nel catasto fabbricati è possibile affermare che esiste sostanziale corrispondenza ad esclusione dei seguenti aspetti:

- presenza della scala interna di collegamento tra il 3° piano e il 4° piano e non il montacarichi/ascensore interno all'appartamento;
- presenza di wc e bidet nella lavanderia al 4° piano (soffitte) che dovranno essere rimossi.

Per l'aggiornamento della planimetria depositata in catasto con l'inserimento della scala interna sono necessarie circa 1000,00 euro compreso iva oneri e imposte.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO 3° E 4°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	221	105	10		C6	7	14 mq		106,29 €	PT	

In seguito al confronto tra lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo e l'ultima planimetria della RIMESSA presente nel catasto fabbricati è possibile affermare che esiste sostanziale corrispondenza ad eccezione del seguente aspetto:

- la larghezza della rimessa non risulta costante, la larghezza interna maggiore rilevata durante il sopralluogo risulta di 314 cm mentre a causa di probabile spostamento del muro divisorio con la rimessa adiacente.

Per l'aggiornamento della planimetria depositata in catasto sono necessari circa 1000,00 euro compreso iva oneri e imposte.

- sito in Comune di Pistoia, via XX Settembre n.17, piano T, foglio 221, part. 105, sub 10, categoria C/6, consistenza 14 mq;

- sito in Comune di Pistoia, via XX Settembre n.19, piano T foglio 221, part 105, sub 13, categoria C/1, consistenza 49 mq;

1A) ANALISI DEL CANONE DI LOCAZIONE CON I VALORI DI AFFITTO OMI (VALORI IN ALLEGATO 10A) per APPARTAMENTO, BOX e N.2 POSTI AUTO

Per l'analisi dei valori delle locazioni si assumono i valori OMI anno 2024, semestre 1, comune di Pistoia, zona: Semicentrale/DESIDERI, STADIO, PERTINI, cod. zona C1:

- per abitazioni di tipo civile indicano valori MINIMI di 6,4 euro/mq di superficie lorda;

- per box auto indicano valori MINIMI di 3,5 euro/mq di superficie lorda;

- per posti auto indicano valori MINIMI di 3,0 euro/mq di superficie lorda.

Considerando che le superfici lorde dei locali affittati con il contratto n. 3409/2019 serie 1T sono:

- civile abitazione 158,0 mq;

- box 17,0 mq;

- posti auto 2x 9,0 mq.

$158,0 \times 6,4 + 17,0 \times 3,5 + 2 \times 9,0 \times 3,0 = 1124,7$ euro (prezzo di locazione totale mensile)

Valutazione della giusta misura del canone mensile di locazione:

$2/3 \times 1124,7$ euro = 749,80 euro > 700,00 euro

Valore superiore rispetto a quello riportato nel contratto di locazione n. 3409/2019 serie 1T con canone mensile di 700,00 euro, canone annuo 8400,0 euro.

1B) ANALISI DEL CANONE DI LOCAZIONE CON I VALORI DI AFFITTO DEL BORSINO IMMOBILIARE (VALORI IN ALLEGATO 10A)

- per abitazioni in 1a fascia, valore MINIMI di 6,17 euro/mq di superficie lorda;

- per box auto indicano valori MINIMI di 3,07 euro/mq di superficie lorda;

- per posti auto indicano valori MINIMI di 2,73 euro/mq di superficie lorda.

$158,0 \times 6,17 + 17,0 \times 3,07 + 2 \times 9,0 \times 2,73 = 1076,19$ euro (prezzo di locazione totale mensile)

Valutazione della giusta misura del canone mensile di locazione:

$$2/3 \times 1076,19 \text{ euro} = 717,46 \text{ euro} > 700,00 \text{ euro} (+2,43 \%)$$

Valore superiore rispetto a quello riportato nel contratto di locazione n. 3409/2019 serie 1T con canone mensile di 700,00 euro.

1C) ANALISI DEL CANONE DI LOCAZIONE CON I VALORI DI AFFITTO DA ANNUNCI AGENZIE IMMOBILIARI (VALORI IN ALLEGATO 11A)

- per abitazioni residenziali 6,00 euro/mq di superficie lorda;

$$158,0 \times 6,0 + 17,0 \times 3,07 + 2 \times 9,0 \times 2,73 = 1049,33 \text{ euro (prezzo di locazione totale mensile)}$$

Valutazione della giusta misura del canone mensile di locazione:

$$2/3 \times 1049,33 \text{ euro} = 699,55 \text{ euro} > 700,00 \text{ euro}$$

Valore inferiore rispetto a quello riportato nel contratto di locazione n. 3409/2019 serie 1T con canone mensile di 700,00 euro.

Alla luce delle precedenti analisi è possibile affermare che il canone di locazione del contratto di affitto n. 3409/2019 serie 1T per l'appartamento, il garage e i n.2 posti auto coperti può essere ritenuto congruo.

2A) ANALISI DEL CANONE DI LOCAZIONE CON I VALORI DI AFFITTO OMI (VALORI IN ALLEGATO 10A) per il NEGOZIO

Per l'analisi dei valori delle locazioni si assumono i valori OMI anno 2024, semestre 1, comune di Pistoia, zona: Semicentrale/DESIDERI, STADIO, PERTINI, cod. zona C1:

- per Negozi indicano valori MINIMI di 8,0 euro/mq di superficie lorda;

Considerando che le superfici lorde dei locali affittati con il contratto n. 3409/2019 serie 1T relative al Negozio sono:

- Negozio 66,0 mq;

$$66,0 \times 8,0 = 528,0 \text{ euro (prezzo di locazione totale mensile)}$$

Valutazione della giusta misura del canone mensile di locazione:

$$2/3 \times 528,0 \text{ euro} = 352,0 \text{ euro} > 250,00 \text{ euro}$$

Valore molto superiore rispetto a quello riportato nel contratto di locazione n. 3409/2019 serie 1T con canone mensile di 250,00 euro, canone annuo 3000,0 euro.

2B) ANALISI DEL CANONE DI LOCAZIONE CON I VALORI DI AFFITTO RICAVATO DA AGENZIE IMMOBILIARI PER BENI SIMILI (VALORI IN ALLEGATO 11A) per il NEGOZIO

- per Negozi, valore di 10,50 euro/mq di superficie lorda;

$66,0 \times 10,50 = 693,00$ euro (prezzo di locazione totale mensile)

Valutazione della giusta misura del canone mensile di locazione:

$2/3 \times 693,00$ euro = 462,0 euro > 250,00 euro

Valore molto maggiore rispetto a quello riportato nel contratto di locazione n. 3409/2019 serie 1T con canone mensile di 250,00 euro, canone annuo 3000,0 euro.

IL CANONE DI AFFITTO DEL NEGOZIO RISULTA NON NELLA GIUSTA MISURA, PERTANTO TALE CONTRATTO DI AFFITTO È DA RITENERSI NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA.

Risulta da segnalare che sul NEGOZIO sito in Comune di Pistoia, via XX Settembre n.19, piano T foglio 221, part 105, sub 13, categoria C/1, consistenza 49 mq risulta presente un CONTRATTO DI SUB-LOCAZIONE tra il sig. _____, il sig. _____, locazione registrata all'Agenzia delle Entrate di Pistoia il giorno 11/07/2019, n.002801- serie 3T, durata dal 11/06/2019 al 11/06/2025, data stipula 11/06/2019, canone annuo 6.000,00 euro.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO 3° E 4°

In seguito alla richiesta di controllo degli affitti registrati effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia sono emersi i seguenti contratto di locazione.

Sugli immobili di seguito riportati è in essere il CONTRATTO DI LOCAZIONE n. 3409/2019 serie 1T locatori _____ e conduttore _____, data di registrazione 25/04/2019, data inizio locazione 09/05/2019, data fine locazione 07/05/2031, CONTRATTO DI AFFITTO riportato in ALLEGATO 8A che risulta registrato in data antecedente alla notifica del PIGNORAMENTO del 06/06/2024. Tale contratto di locazione, risulta **Trascritto il 24/05/2019, Registro Particolare 2861, Registro Generale 4262, pubblico ufficiale Notaio Muschio Mario, repertorio 3029/2234** (Nota di Trascrizione riportata in ALLEGATO 13A).

La Trascrizione di tale contratto di Locazione Ultrannovennale nel Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ag. delle Entrate è riscontrabile anche dalle visure ipotecarie nell'Elenco sintetico delle formalità riportate in ALLEGATO 8A.

- sito in Comune di Pistoia, via XX Settembre n.21, piano 3-4, foglio 221, part. 105, sub 21, categoria A/2, consistenza 9 vani.

- sito in Comune di Pistoia, via XX Settembre n.17, piano T, foglio 221, part. 105, sub 4, categoria C/6, consistenza 9 mq;

- sito in Comune di Pistoia, via XX Settembre n.17, piano T, foglio 221, part. 105, sub. 5, categoria C/6, consistenza 9 mq;

- sito in Comune di Pistoia, via XX Settembre n.17, piano T, foglio 221, part. 105, sub 10, categoria C/6, consistenza 14 mq;

- sito in Comune di Pistoia, via XX Settembre n.19, piano T foglio 221, part 105, sub 13, categoria C/1, consistenza 49 mq;

1A) ANALISI DEL CANONE DI LOCAZIONE CON I VALORI DI AFFITTO OMI (VALORI IN ALLEGATO 10A) per APPARTAMENTO, BOX e N.2 POSTI AUTO

Per l'analisi dei valori delle locazioni si assumono i valori OMI anno 2024, semestre 1, comune di Pistoia, zona: Semicentrale/DESIDERI, STADIO, PERTINI, cod. zona C1:

- per abitazioni di tipo civile indicano valori MINIMI di 6,4 euro/mq di superficie lorda;

- per box auto indicano valori MINIMI di 3,5 euro/mq di superficie lorda;

- per posti auto indicano valori MINIMI di 3,0 euro/mq di superficie lorda.

Considerando che le superfici lorde dei locali affittati con il contratto n. 3409/2019 serie 1T sono:

- civile abitazione 158,0 mq;

- box 17,0 mq;

- posti auto 2x 9,0 mq.

$158,0 \times 6,4 + 17,0 \times 3,5 + 2 \times 9,0 \times 3,0 = 1124,7$ euro (prezzo di locazione totale mensile)

Valutazione della giusta misura del canone mensile di locazione:

$2/3 \times 1124,7$ euro = 749,80 euro > 700,00 euro

Valore superiore rispetto a quello riportato nel contratto di locazione n. 3409/2019 serie 1T con canone mensile di 700,00 euro, canone annuo 8400,0 euro.

1B) ANALISI DEL CANONE DI LOCAZIONE CON I VALORI DI AFFITTO DEL BORSINO IMMOBILIARE (VALORI IN ALLEGATO 10A)

- per abitazioni in 1a fascia, valore MINIMI di 6,17 euro/mq di superficie lorda;

- per box auto indicano valori MINIMI di 3,07 euro/mq di superficie lorda;

- per posti auto indicano valori MINIMI di 2,73 euro/mq di superficie lorda.

$158,0 \times 6,17 + 17,0 \times 3,07 + 2 \times 9,0 \times 2,73 = 1076,19$ euro (prezzo di locazione totale mensile)

Valutazione della giusta misura del canone mensile di locazione:

$2/3 \times 1076,19$ euro \doteq 717,46 euro > 700,00 euro (+2,43 %)

Valore superiore rispetto a quello riportato nel contratto di locazione n. 3409/2019 serie 1T con canone mensile di 700,00 euro.

1C) ANALISI DEL CANONE DI LOCAZIONE CON I VALORI DI AFFITTO DA ANNUNCI AGENZIE IMMOBILIARI (VALORI IN ALLEGATO 11A)

- per abitazioni residenziali 6,00 euro/mq di superficie lorda;

$158,0 \times 6,0 + 17,0 \times 3,07 + 2 \times 9,0 \times 2,73 = 1049,33$ euro (prezzo di locazione totale mensile)

Valutazione della giusta misura del canone mensile di locazione:

$2/3 \times 1049,33$ euro = 699,55 euro > 700,00 euro

Valore inferiore rispetto a quello riportato nel contratto di locazione n. 3409/2019 serie 1T con canone mensile di 700,00 euro.

Alla luce delle precedenti analisi è possibile affermare che il canone di locazione del contratto di affitto n. 3409/2019 serie 1T per l'appartamento, il garage e i n.2 posti auto coperti può essere ritenuto congruo.

2A) ANALISI DEL CANONE DI LOCAZIONE CON I VALORI DI AFFITTO OMI (VALORI IN ALLEGATO 10A) per il NEGOZIO

Per l'analisi dei valori delle locazioni si assumono i valori OMI anno 2024, semestre 1, comune di Pistoia, zona: Semicentrale/DESIDERI, STADIO, PERTINI, cod. zona C1:

- per Negozi indicano valori MINIMI di 8,0 euro/mq di superficie lorda;

Considerando che le superfici lorde dei locali affittati con il contratto n. 3409/2019 serie 1T relative al Negozio sono:

- Negozio 66,0 mq;

$66,0 \times 8,0 = 528,0$ euro (prezzo di locazione totale mensile)

Valutazione della giusta misura del canone mensile di locazione:

$2/3 \times 528,0 \text{ euro} = 352,0 \text{ euro} > 250,00 \text{ euro}$

Valore molto superiore rispetto a quello riportato nel contratto di locazione n. 3409/2019 serie 1T con canone mensile di 250,00 euro, canone annuo 3000,0 euro.

2B) ANALISI DEL CANONE DI LOCAZIONE CON I VALORI DI AFFITTO RICAIVATO DA AGENZIE IMMOBILIARI PER BENI SIMILI (VALORI IN ALLEGATO 11A) per il NEGOZIO

- per Negozi, valore di 10,50 euro/mq di superficie lorda;

$66,0 \times 10,50 = 693,00 \text{ euro}$ (prezzo di locazione totale mensile)

Valutazione della giusta misura del canone mensile di locazione:

$2/3 \times 693,00 \text{ euro} = 462,0 \text{ euro} > 250,00 \text{ euro}$

Valore molto maggiore rispetto a quello riportato nel contratto di locazione n. 3409/2019 serie 1T con canone mensile di 250,00 euro, canone annuo 3000,0 euro.

IL CANONE DI AFFITTO DEL NEGOZIO RISULTA NON NELLA GIUSTA MISURA, PERTANTO TALE CONTRATTO DI AFFITTO È DA RITENERSI NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA.

Risulta da segnalare che sul NEGOZIO sito in Comune di Pistoia, via XX Settembre n.19, piano T foglio 221, part 105, sub 13, categoria C/1, consistenza 49 mq risulta presente un CONTRATTO DI SUB-LOCAZIONE tra il sig. _____ e il sig. _____ locazione registrata all'Agenzia delle Entrate di Pistoia il giorno 11/07/2019, n.002801- serie 3T, durata dal 11/06/2019 al 11/06/2025, data stipula 11/06/2019, canone annuo 6.000,00 euro.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO PT

In seguito alla richiesta di controllo degli affitti registrati effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia sono emersi i seguenti contratto di locazione.

Sugli immobili di seguito riportati è in essere il CONTRATTO DI LOCAZIONE n. 3409/2019 serie 1T locatori _____ e c _____, data di registrazione 25/04/2019, data inizio locazione 09/05/2019, data fine locazione 07/05/2031, CONTRATTO DI AFFITTO riportato in ALLEGATO 8A che risulta registrato in data antecedente alla notifica del PIGNORAMENTO del 06/06/2024. Tale contratto di locazione, risulta **Trascritto il 24/05/2019, Registro Particolare 2861, Registro Generale 4262, pubblico ufficiale Notaio Muschio Mario, repertorio 3029/2234** (Nota di Trascrizione riportata in ALLEGATO 13A).



La Trascrizione di tale contratto di Locazione Ultrannuale nel Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ag. delle Entrate è riscontrabile anche dalle visure ipotecarie nell'“Elenco sintetico delle formalità” riportate in ALLEGATO 8A.

- sito in Comune di Pistoia, via XX Settembre n.21, piano 3-4, foglio 221, part. 105, sub 21, categoria A/2, consistenza 9 vani.
- sito in Comune di Pistoia, via XX Settembre n.17, piano T, foglio 221, part. 105, sub 4, categoria C/6, consistenza 9 mq;
- sito in Comune di Pistoia, via XX Settembre n.17, piano T, foglio 221, part. 105, sub. 5, categoria C/6, consistenza 9 mq;
- sito in Comune di Pistoia, via XX Settembre n.17, piano T, foglio 221, part. 105, sub 10, categoria C/6, consistenza 14 mq;
- sito in Comune di Pistoia, via XX Settembre n.19, piano T foglio 221, part 105, sub 13, categoria C/1, consistenza 49 mq;

1A) ANALISI DEL CANONE DI LOCAZIONE CON I VALORI DI AFFITTO OMI (VALORI IN ALLEGATO 10A) per APPARTAMENTO, BOX e N.2 POSTI AUTO

Per l'analisi dei valori delle locazioni si assumono i valori OMI anno 2024, semestre 1, comune di Pistoia, zona: Semicentrale/DESIDERI, STADIO, PERTINI, cod. zona C1:

- per abitazioni di tipo civile indicano valori MINIMI di 6,4 euro/mq di superficie lorda;
- per box auto indicano valori MINIMI di 3,5 euro/mq di superficie lorda;
- per posti auto indicano valori MINIMI di 3,0 euro/mq di superficie lorda.

Considerando che le superfici lorde dei locali affittati con il contratto n. 3409/2019 serie 1T sono:

- civile abitazione 158,0 mq;
- box 17,0 mq;
- posti auto 2x 9,0 mq.

$158,0 \times 6,4 + 17,0 \times 3,5 + 2 \times 9,0 \times 3,0 = 1124,7$ euro (prezzo di locazione totale mensile)

Valutazione della giusta misura del canone mensile di locazione:

$2/3 \times 1124,7$ euro = 749,80 euro > 700,00 euro

Valore superiore rispetto a quello riportato nel contratto di locazione n. 3409/2019 serie 1T con canone mensile di 700,00 euro, canone annuo 8400,0 euro.

1B) ANALISI DEL CANONE DI LOCAZIONE CON I VALORI DI AFFITTO DEL BORSINO IMMOBILIARE (VALORI IN ALLEGATO 10A)

- per abitazioni in 1a fascia, valore MINIMI di 6,17 euro/mq di superficie lorda;
- per box auto indicano valori MINIMI di 3,07 euro/mq di superficie lorda;
- per posti auto indicano valori MINIMI di 2,73 euro/mq di superficie lorda.

$158,0 \times 6,17 + 17,0 \times 3,07 + 2 \times 9,0 \times 2,73 = 1076,19$ euro (prezzo di locazione totale mensile)

Valutazione della giusta misura del canone mensile di locazione:

$2/3 \times 1076,19$ euro = 717,46 euro > 700,00 euro (+2,43 %)

Valore superiore rispetto a quello riportato nel contratto di locazione n. 3409/2019 serie 1T con canone mensile di 700,00 euro.

1C) ANALISI DEL CANONE DI LOCAZIONE CON I VALORI DI AFFITTO DA ANNUNCI AGENZIE IMMOBILIARI (VALORI IN ALLEGATO 11A)

- per abitazioni residenziali 6,00 euro/mq di superficie lorda;

$158,0 \times 6,0 + 17,0 \times 3,07 + 2 \times 9,0 \times 2,73 = 1049,33$ euro (prezzo di locazione totale mensile)

Valutazione della giusta misura del canone mensile di locazione:

$2/3 \times 1049,33$ euro = 699,55 euro > 700,00 euro

Valore inferiore rispetto a quello riportato nel contratto di locazione n. 3409/2019 serie 1T con canone mensile di 700,00 euro.

Alla luce delle precedenti analisi è possibile affermare che il canone di locazione del contratto di affitto n. 3409/2019 serie 1T per l'appartamento, il garage e i n.2 posti auto coperti può essere ritenuto congruo.

2A) ANALISI DEL CANONE DI LOCAZIONE CON I VALORI DI AFFITTO OMI (VALORI IN ALLEGATO 10A) per il NEGOZIO

Per l'analisi dei valori delle locazioni si assumono i valori OMI anno 2024, semestre 1, comune di Pistoia, zona: Semicentrale/DESIDERI, STADIO, PERTINI, cod. zona C1:

- per Negozi indicano valori MINIMI di 8,0 euro/mq di superficie lorda;

Considerando che le superfici lorde dei locali affittati con il contratto n. 3409/2019 serie 1T relative al Negozio sono:

- Negozio 66,0 mq;

$66,0 \times 8,0 = 528,0$ euro (prezzo di locazione totale mensile)

Valutazione della giusta misura del canone mensile di locazione:

$\frac{2}{3} \times 528,0$ euro = 352,0 euro > 250,00 euro

Valore molto superiore rispetto a quello riportato nel contratto di locazione n. 3409/2019 serie 1T con canone mensile di 250,00 euro, canone annuo 3000,0 euro.

2B) ANALISI DEL CANONE DI LOCAZIONE CON I VALORI DI AFFITTO RICAVATO DA AGENZIE IMMOBILIARI PER BENI SIMILI (VALORI IN ALLEGATO 11A) per il NEGOZIO

- per Negozi, valore di 10,50 euro/mq di superficie lorda;

$66,0 \times 10,50 = 693,00$ euro (prezzo di locazione totale mensile)

Valutazione della giusta misura del canone mensile di locazione:

$\frac{2}{3} \times 693,00$ euro = 462,0 euro > 250,00 euro

Valore molto maggiore rispetto a quello riportato nel contratto di locazione n. 3409/2019 serie 1T con canone mensile di 250,00 euro, canone annuo 3000,0 euro.

IL CANONE DI AFFITTO DEL NEGOZIO RISULTA NON NELLA GIUSTA MISURA, PERTANTO TALE CONTRATTO DI AFFITTO è DA RITENERSI NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA.

Risulta da segnalare che sul NEGOZIO sito in Comune di Pistoia, via XX Settembre n.19, piano T foglio 221, part 105, sub 13, categoria C/1, consistenza 49 mq risulta presente un CONTRATTO DI SUB-LOCAZIONE tra il sig. _____ e il sig. _____, locazione registrata all'Agenzia delle Entrate di Pistoia il giorno 11/07/2019, n.002801- serie 3T, durata dal 11/06/2019 al 11/06/2025, data stipula 11/06/2019, canone annuo 6.000,00 euro.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 21, PIANO 3° E 4°

Si riportano in ALLEGATO 7A i certificati contestuali di residenza e stato di famiglia degli esecutati.

Si precisa che il sig. _____) risulta deceduto il _____, 4, si riporta il certificato sempre nell'ALLEGATO 7A.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO 3° E 4°

Si riportano in ALLEGATO 7A i certificati contestuali di residenza e stato di famiglia degli esecutati.

Si precisa che il sig. _____) risulta deceduto il _____, si riporta il certificato sempre nell'ALLEGATO 7A.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO PT

Si riportano in ALLEGATO 7A i certificati contestuali di residenza e stato di famiglia degli esecutati.

Si precisa che il sig. _____) risulta deceduto il _____, si riporta il certificato sempre nell'ALLEGATO 7A.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 21, PIANO 3° E 4°

L'appartamento oggetto della presente perizia risulta in buona stato di manutenzione generale.

Sono tuttavia da segnalare ammaloramenti dell'intonaco interno con distacchi parziali e presenza di umidità nella muratura della camera a 3° piano in corrispondenza della parete del muro perimetrale (direttamente esposto ad agenti atmosferici), in un locale soffitta a 4° piano e anche in una porzione della muratura esterna che delimita la terrazza sempre al 4° piano.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO 3° E 4°

La RIMESSA/GARAGE oggetto della presente perizia risulta in buono stato di manutenzione generale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO PT

I n.2 posti auto coperti oggetto della presente perizia risultano in buona stato di manutenzione generale.

In particolare la struttura in legno di copertura dei posti auto stessi, con pilastri, travi e travicelli in legno risulta in buono stato di manutenzione.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 21, PIANO 3° E 4°

Gli immobili appartamento, garage, n.2 posti auto e negozio (appartenenti all'unità negoziale n.2 della nota di trascrizione del Pignoramento del 13-08-2024) posti a Pistoia in via XX settembre 17-21 che fanno parte del condominio denominato "Condominio Appennino", verranno trasferiti con annessa la comproprietà pro quota degli spazi, servizi, impianti e parti condominiali del fabbricato, come per legge, consuetudine e destinazione, senza derogare con specificazione alla generalità: corte interna, ingressi, scale con ascensore, vano motori e vano autoclave ubicati nel seminterrato, vano ad uso stenditoio e quant'altro.

Per la visione delle particelle catastali dei beni comuni non censibili Fg. 221, part. 105, sub. 1 (ingresso, vano scale e soffitta), Fg. 221, part. 105, sub. 2 (corte), Fg. 221, part. 105, sub. 3 (autoclave e motore ascensore) si rimanda all'ALLEGATO 2A.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO 3° E 4°

Gli immobili appartamento, garage, n.2 posti auto e negozio (appartenenti all'unità negoziale n.2 della nota di trascrizione del Pignoramento del 13-08-2024) posti a Pistoia in via XX settembre 17-21 che fanno parte del condominio denominato "Condominio Appennino", verranno trasferiti con annessa la comproprietà pro quota degli spazi, servizi, impianti e parti condominiali del fabbricato, come per legge, consuetudine e destinazione, senza derogare con specificazione alla generalità: corte interna, ingressi, scale con ascensore, vano motori e vano autoclave ubicati nel seminterrato, vano ad uso stenditoio e quant'altro.

Per la visione delle particelle catastali dei beni comuni non censibili Fg. 221, part. 105, sub. 1 (ingresso, vano scale e soffitta), Fg. 221, part. 105, sub. 2 (corte), Fg. 221, part. 105, sub. 3 (autoclave e motore ascensore) si rimanda all'ALLEGATO 2A.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO PT

Gli immobili appartamento, garage, n.2 posti auto e negozio (appartenenti all'unità negoziale n.2 della nota di trascrizione del Pignoramento del 13-08-2024) posti a Pistoia in via XX settembre 17-21 che fanno parte del condominio denominato "Condominio Appennino", verranno trasferiti con annessa la comproprietà pro quota degli spazi, servizi, impianti e parti condominiali del fabbricato, come per legge, consuetudine e destinazione, senza derogare con specificazione alla generalità: corte interna, ingressi, scale con ascensore, vano motori e vano autoclave ubicati nel seminterrato, vano ad uso stenditoio e quant'altro.

Per la visione delle particelle catastali dei beni comuni non censibili Fg. 221, part. 105, sub. 1 (ingresso, vano scale e soffitta), Fg. 221, part. 105, sub. 2 (corte), Fg. 221, part. 105, sub. 3 (autoclave e motore ascensore) si rimanda all'ALLEGATO 2A.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 21, PIANO 3° E 4°

Gli immobili appartamento, garage, n.2 posti auto e negozio (appartenenti all'unità negoziale n.2 della nota di trascrizione del Pignoramento del 13-08-2024) posti a Pistoia in via XX settembre 17-21 che fanno parte del condominio denominato "Condominio Appennino" saranno trasferiti con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive, con tutti i diritti ed oneri connessi alle quote condominiali.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO 3° E 4°

Gli immobili appartamento, garage, n.2 posti auto e negozio (appartenenti all'unità negoziale n.2 della nota di trascrizione del Pignoramento del 13-08-2024) posti a Pistoia in via XX settembre 17-21 che fanno parte del condominio denominato "Condominio Appennino" saranno trasferiti con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive, con tutti i diritti ed oneri connessi alle quote condominiali.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO PT

Gli immobili appartamento, garage, n.2 posti auto e negozio (appartenenti all'unità negoziale n.2 della nota di trascrizione del Pignoramento del 13-08-2024) posti a Pistoia in via XX settembre 17-21 che fanno parte del condominio denominato "Condominio Appennino" saranno trasferiti con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive, con tutti i diritti ed oneri connessi alle quote condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 21, PIANO 3° E 4°

Il fabbricato condominiale posto a Pistoia in via XX Settembre 17-21 nel quale si trova l'appartamento, il garage, il negozio oggetto della presente perizia risulta realizzato prima del 1967, risultava destinato a struttura alberghiera mentre negli anni 2000-2002 ha subito un'importante ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso in parte ad appartamenti per civile abitazione, locali commerciali, garage/cantine e posti auto.

La struttura portante è in muratura, tutti i locali sono intonacati con intonaco civile, tetto in legno e manto di copertura è con tegole di laterizio, risulta presente un ascensore condominiale e scale condominiali in pietra con accesso direttamente da via XX Settembre.

Da segnalare una riparazione ancora da terminare nel vano di ingresso condominiale con una piccola porzione di controsoffitto in cartongesso ancora aperto.

In particolare l'appartamento oggetto della perizia posto al 3° e 4° piano presenta ottime rifiniture interne, con portoncino di ingresso blindato, pavimenti in parquet, infissi esterni con vetro-camera a taglio termico, persiane, porte interne in legno, scale interne in legno. Da segnalare nel locale soffitta anche la presenza di un camino.

I bagni e la cucina sono pavimentati con piastrelle e in alcuni casi mosaici in ceramica.

L'immobile risulta dotato di impianto idrico, impianto termo-idraulico termo-singolo con caldaia posta in locale apposito nel sottotetto, impianto elettrico ed impianto di condizionamento con motori posti in apposito locale con griglie di areazione al piano 4° sottotetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO 3° E 4°

Il fabbricato condominiale posto a Pistoia in via XX Settembre 17-21 nel quale si trova l'appartamento, il garage, il negozio oggetto della presente perizia risulta realizzato prima del 1967, risultava destinato a struttura alberghiera mentre negli anni 2000-2002 ha subito un'importante ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso in parte ad appartamenti per civile abitazione, locali commerciali, garage/cantine e posti auto.

La struttura portante è in muratura, tutti i locali sono intonacati con intonaco civile, tetto in legno e manto di copertura è con tegole di laterizio, risulta presente un ascensore condominiale e scale condominiali in pietra con accesso direttamente da via XX Settembre.

Da segnalare una riparazione ancora da terminare nel vano di ingresso condominiale con una piccola porzione di controsoffitto in cartongesso ancora aperto.

In particola la Rimessa a piano terra risulta con le pareti rivestite con intonaco civile, il pavimento rivestito con piastrelle in ceramica e dotato di portone basculante in alluminio verniciato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO PT

Il fabbricato condominiale posto a Pistoia in via XX Settembre 17-21 nel quale si trova l'appartamento, il garage, il negozio oggetto della presente perizia risulta realizzato prima del 1967, risultava destinato a struttura alberghiera mentre negli anni 2000-2002 ha subito un'importante ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso in parte ad appartamenti per civile abitazione, locali commerciali, garage/cantine e posti auto.

La struttura portante è in muratura, tutti i locali sono intonacati con intonaco civile, tetto in legno e manto di copertura è con tegole di laterizio, risulta presente un ascensore condominiale e scale condominiali in pietra con accesso direttamente da via XX Settembre.

Da segnalare una riparazione ancora da terminare nel vano di ingresso condominiale con una piccola porzione di controsoffitto in cartongesso ancora aperto.

I n.2 posti auto non si trovano nel corpo principale del fabbricato condominiale in muratura ma bensì al di sotto di una struttura indipendente a piano terra con pilatri, travi e travicelli in legno ricoperti con strato di tegole in laterizio e dotati di canale di gronda in rame.

La pavimentazione risulta con pavimenti tipo autobloccanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 21, PIANO 3° E 4°

L'immobile risulta occupato dall'esecutata : _____ e dal _____.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO 3° E 4°
 L'immobile risulta utilizzato dall'esecutata sig.ra ' _____ e dal _____

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO PT
 In 2 posti auto risultano utilizzati dall'esecutata sig.ra ' _____ e dal _____

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 21, PIANO 3° E 4°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/2003	O, nato a Serravalle Pistoiese (PT) i _____, per quota di proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni. _____, nato a Prato (PO) il _____ per quota di proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: _____	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CHIOSTRINI GIULIO	31/03/2003	23461	9119
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	03/04/2003	3637	2222
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PISTOIA	02/03/2003	886	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riporta in Allegato 1 il titolo di provenienza relativo a tutti i beni oggetto del pignoramento che si trovano in XX Settembre, 17-21 a Pistoia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO 3° E 4°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/2003	Il signor [nome], nato a Serravalle Pistoiese (PT) il [data] per quota di proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni. [nome] nato a Prato (PO) il [data] per quota di proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni. Codice Fiscale /P IVA.	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CHIOSTRINI GIULIO	31/03/2003	23461	9119
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	03/04/2003	3637	2222
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PISTOIA	02/03/2003	886	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riporta in Allegato 1 il titolo di provenienza relativo a tutti i beni oggetto del pignoramento che si trovano in XX Settembre, 17-21 a Pistoia.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/2003	, nato a Serravalle Pistoiese (PT) il per quota di proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni. nato a Prato (PO) il , per quota di proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: /	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CHIOSTRINI GIULIO	31/03/2003	23461	9119
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	03/04/2003	3637	2222
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
PISTOIA	02/03/2003	886			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riporta in Allegato 1 il titolo di provenienza relativo a tutti i beni oggetto del pignoramento che si trovano in XX Settembre, 17-21 a Pistoia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 21, PIANO 3° E 4°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 23/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 08/06/2015
Reg. gen. 3855 - Reg. part. 702
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00

A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 325.616,68
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 03/10/2014
N° repertorio: 1392

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO

Iscritto a PISTOIA il 12/12/2019
Reg. gen. 10650 - Reg. part. 1722
Quota: 1/1
Importo: € 214.517,96
A favore di
Contro
Capitale: € 107.258,98
Rogante:
Data: 12/12/2019
N° repertorio: 1395
N° raccolta: 8919

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 13/08/2024
Reg. gen. 7986 - Reg. part. 5615
Quota: 1/1
A favore di
Contro

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO 3° E 4°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 23/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 08/06/2015
Reg. gen. 3855 - Reg. part. 702
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 325.616,68
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 03/10/2014
N° repertorio: 1392

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO

Iscritto a PISTOIA il 12/12/2019

Reg. gen. 10650 - Reg. part. 1722

Quota: 1/1

Importo: € 214.517,96

A favore di

Contro

Capitale: € 107.258,98

Rogante: A

Data: 12/12/2019

N° repertorio: 1395

N° raccolta: 8919

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 13/08/2024

Reg. gen. 7986 - Reg. part. 5615

Quota: 1/1

A favore di

Contro

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO PT

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 23/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 08/06/2015

Reg. gen. 3855 - Reg. part. 702

Quota: 1/1

Importo: € 360.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 325.616,68

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 03/10/2014

N° repertorio: 1392

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO

Iscritto a PISTOIA il 12/12/2019

Reg. gen. 10650 - Reg. part. 1722



Quota: 1/1
Importo: € 214.517,96
A favore di
Contro
Capitale: € 107.258,98
Rogante:
Data: 12/12/2019
N° repertorio: 1395
N° raccolta: 8919

Trascrizioni

• **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 13/08/2024
Reg. gen. 7986 - Reg. part. 5615
Quota: 1/1
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 21, PIANO 3° E 4°

Gli immobili appartamento, garage, n.2 posti auto e negozio (appartenenti all'unità negoziale n.2 della nota di trascrizione del Pignoramento del 13-08-2024) posti a Pistoia in via XX settembre 17-21 che fanno parte del condominio denominato "Condominio Appennino", secondo il REGOLAMENTO URBANISTICO vigente, si trovano nella carta dei sistemi territoriali nella zona "Sub-sistema della città storicizzata".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO 3° E 4°

Gli immobili appartamento, garage, n.2 posti auto e negozio (appartenenti all'unità negoziale n.2 della nota di trascrizione del Pignoramento del 13-08-2024) posti a Pistoia in via XX settembre 17-21 che fanno parte del condominio denominato "Condominio Appennino", secondo il REGOLAMENTO URBANISTICO vigente, si trovano nella carta dei sistemi territoriali nella zona "Sub-sistema della città storicizzata".

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO PT

Gli immobili appartamento, garage, n.2 posti auto e negozio (appartenenti all'unità negoziale n.2 della nota di trascrizione del Pignoramento del 13-08-2024) posti a Pistoia in via XX settembre 17-21 che fanno parte del condominio denominato "Condominio Appennino", secondo il REGOLAMENTO URBANISTICO vigente, si trovano nella carta dei sistemi territoriali nella zona "Sub-sistema della città storicizzata".

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 21, PIANO 3° E 4°

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.

In seguito all'accesso agli Atti effettuato presso l'Ufficio Archivio pratiche edilizie del Comune di Pistoia sono stati trovati i seguenti TITOLI EDILIZI:

- Concessione Edilizia n.410 del 17/11/1997 (pratica edilizia n.403 del 1996) volturata a nome della società venditrice con prot. 37185 del 18/08/1999;
- Concessione Edilizia per VARIANTE n.270 del 28/06/2001;
- Concessione Edilizia per VARIANTE FINALE n.271 del 08/08/2002.
- Attestazione di Abitabilità/agibilità depositata il 01/10/2002 prot. 59940, di tale pratica risulta traccia negli archivi informatici del Comune, tuttavia la pratica NON E' STATA TROVATA negli archivi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito al confronto tra lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo e l'ultima planimetria dell'appartamento depositata in comune, ovvero quella allegata alla VARIANTE FINALE n.271 del 08/08/2002 è possibile affermare che esiste sostanziale corrispondenza ad esclusione dei seguenti aspetti:

- presenza della scala interna di collegamento tra il 3° piano e il 4° piano e non il montacarichi/ascensore interno all'appartamento;
- presenza di wc e bidet nella lavanderia al 4° piano (soffitte) che dovranno essere rimossi.

Per l'aggiornamento della planimetria depositata in comune con l'inserimento della scala interna sono necessarie circa 1500,00 euro compreso iva oneri e imposte.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO 3° E 4°

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.

In seguito all'accesso agli Atti effettuato presso l'Ufficio Archivio pratiche edilizie del Comune di Pistoia sono stati trovati i seguenti TITOLI EDILIZI:

- Concessione Edilizia n.410 del 17/11/1997 (pratica edilizia n.403 del 1996) volturata a nome della società venditrice con prot. 37185 del 18/08/1999;

- Concessione Edilizia per VARIANTE n.270 del 28/06/2001;

- Concessione Edilizia per VARIANTE FINALE n.271 del 08/08/2002.

- Attestazione di Abitabilità/agibilità depositata il 01/10/2002 prot. 59940, di tale pratica risulta traccia negli archivi informatici del Comune, tuttavia la pratica NON E' STATA TROVATA negli archivi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito al confronto tra lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo e l'ultima planimetria dell'appartamento depositata in comune, ovvero quella allegata alla VARIANTE FINALE n.271 del 08/08/2002 è possibile affermare che esiste sostanziale corrispondenza ad esclusione dei seguenti aspetti:

- la larghezza non risulta costante, la larghezza interna maggiore rilevata durante il sopralluogo risulta di 314 cm mentre la misura della larghezza costante riportata nell'ultima planimetria depositata in comune è di 280cm a causa di probabile spostamento del muro divisorio con la rimessa adiacente.

Per l'aggiornamento della planimetria depositata in comune sono necessari circa 1500,00 euro compreso iva oneri e imposte.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO PT

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.

In seguito all'accesso agli Atti effettuato presso l'Ufficio Archivio pratiche edilizie del Comune di Pistoia sono stati trovati i seguenti TITOLI EDILIZI:

- Concessione Edilizia n.410 del 17/11/1997 (pratica edilizia n.403 del 1996) volturata a nome della società venditrice con prot. 37185 del 18/08/1999;

- Concessione Edilizia per VARIANTE n.270 del 28/06/2001;

- Concessione Edilizia per VARIANTE FINALE n.271 del 08/08/2002.

- Attestazione di Abitabilità/agibilità depositata il 01/10/2002 prot. 59940, di tale pratica risulta traccia negli archivi informatici del Comune, tuttavia la pratica NON E' STATA TROVATA negli archivi.

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

In seguito al confronto tra lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo e l'ultima planimetria dei posti auto depositata in comune, ovvero quella allegata alla VARIANTE FINALE n.271 del 08/08/2002 è possibile affermare che esiste sostanziale corrispondenza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 21, PIANO 3° E 4°

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

Gli immobili appartamento, garage, n.2 posti auto e negozio (appartenenti all'unità negoziale n.2 della nota di trascrizione del Pignoramento del 13-08-2024) posti a Pistoia in via XX settembre 17-21 fanno parte del condominio denominato "Condominio Appennino".

In seguito alla consultazione dell'amministratore del condominio, alla data dell'11/12/2024, risulta un debito sulla gestione preventiva 2024 di € 2882,00 complessivo.

Sempre alla data dell'11/12/2024 non risultano deliberate spese straordinarie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO 3° E 4°

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

Gli immobili appartamento, garage, n.2 posti auto e negozio (appartenenti all'unità negoziale n.2 della nota di trascrizione del Pignoramento del 13-08-2024) posti a Pistoia in via XX settembre 17-21 fanno parte del condominio denominato "Condominio Appennino".

In seguito alla consultazione dell'amministratore del condominio, alla data dell'11/12/2024, risulta un debito sulla gestione preventiva 2024 di € 2882,00 complessivo.



Sempre alla data dell'11/12/2024 non risultano deliberate spese straordinarie.

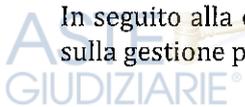


BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO PT

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



Gli immobili appartamento, garage, n.2 posti auto e negozio (appartenenti all'unità negoziale n.2 della nota di trascrizione del Pignoramento del 13-08-2024) posti a Pistoia in via XX settembre 17-21 fanno parte del condominio denominato "Condominio Appennino".



In seguito alla consultazione dell'amministratore del condominio, alla data dell'11/12/2024, risulta un debito sulla gestione preventiva 2024 di € 2882,00 complessivo.



Sempre alla data dell'11/12/2024 non risultano deliberate spese straordinarie.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE LOTTO 2
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 19, piano PT

DESCRIZIONE

Si tratta di un fondo commerciale posto al piano terra di un fabbricato condominiale di maggiori dimensioni dotato di ascensore.

Il negozio è composto un grande vano principale con accesso diretto da via XX Settembre a Pistoia con un vano retrostante e un servizio igienico.

L'immobile si trova in una buona posizione a circa 200 m dalla stazione ferroviaria di Pistoia (lato centro città) e a circa 500 m dal centro della città di Pistoia in una zona molto servita dai mezzi pubblici e dove sono presenti numerose attività commerciali.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Codice fiscale:

- Codice fiscale:

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

-
-

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il sig. _____ risulta deceduto a _____ il _____ /4. Si riporta il certificato in allegato.

CONFINI

Il negozio confina con beni condominiali, vano scala condominiale, beni _____, beni _____, beni _____, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano principale	40,00 mq	50,30 mq	1	50,30 mq	4,00 m	PT
Vano retro negozio	9,70 mq	11,40 mq	1	11,40 mq	3,10 m	PT
W.C.	3,40 mq	4,30 mq	1	4,30 mq	2,45 m	PT
Totale superficie convenzionale:				66,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si riporta in Allegato 3A la "Visura STORICA per immobile" del NEGOZIO oggetto della presente perizia.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	221	105	13		C1	15	49 mq	66 mq	1976,43 €	PT	

Corrispondenza catastale

In seguito al confronto tra lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo e l'ultima planimetria dell'appartamento presente nel catasto fabbricati è possibile affermare che esiste sostanziale corrispondenza.

Da segnalare:

- la porta laterale di accesso dall'interno del negozio al vano scale condominiale risulta attualmente sbarrata con mobile di arredo.

PRECISAZIONI

In seguito alla richiesta di controllo degli affitti registrati effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia sono emersi i seguenti contratto di locazione.

Sugli immobili di seguito riportati è in essere il CONTRATTO DI LOCAZIONE n. 3409/2019 serie 1T locatori
 _____ conduttore _____, data di registrazione 25/04/2019, data inizio locazione 09/05/2019, data fine locazione 07/05/2031, CONTRATTO DI AFFITTO riportato in ALLEGATO 8A che risulta registrato in data antecedente alla notifica del PIGNORAMENTO del 06/06/2024. Tale contratto di locazione, risulta **Trascritto il 24/05/2019, Registro Particolare 2861, Registro Generale 4262, pubblico ufficiale Notaio Muschio Mario, repertorio 3029/2234** (Nota di Trascrizione riportata in ALLEGATO 13A).

La Trascrizione di tale contratto di Locazione Ultrannovenale nel Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ag. delle Entrate è riscontrabile anche dalle visure ipotecarie nell'“Elenco sintetico delle formalità” riportate in ALLEGATO 8A.

- sito in Comune di Pistoia, via XX Settembre n.21, piano 3-4, foglio 221, part. 105, sub 21, categoria A/2, consistenza 9 vani.
- sito in Comune di Pistoia, via XX Settembre n.17, piano T, foglio 221, part. 105, sub 4, categoria C/6, consistenza 9 mq;

- sito in Comune di Pistoia, via XX Settembre n.17, piano T, foglio 221, part. 105, sub. 5, categoria C/6, consistenza 9 mq;

- sito in Comune di Pistoia, via XX Settembre n.17, piano T, foglio 221, part. 105, sub 10, categoria C/6, consistenza 14 mq;

- sito in Comune di Pistoia, via XX Settembre n.19, piano T foglio 221, part 105, sub 13, categoria C/1, consistenza 49 mq;

2A) ANALISI DEL CANONE DI LOCAZIONE CON I VALORI DI AFFITTO OMI (VALORI IN ALLEGATO 10A) per il NEGOZIO

Per l'analisi dei valori delle locazioni si assumono i valori OMI anno 2024, semestre 1, comune di Pistoia, zona: Semicentrale/DESIDERI, STADIO, PERTINI, cod. zona C1:

- per Negozi indicano valori MINIMI di 8,0 euro/mq di superficie lorda;

Considerando che le superfici lorde dei locali affittati con il contratto n. 3409/2019 serie 1T relative al Negozio sono:

- Negozio 66,0 mq;

$66,0 \times 8,0 = 528,0$ euro (prezzo di locazione totale mensile)

Valutazione della giusta misura del canone mensile di locazione:

$2/3 \times 528,0$ euro = 352,0 euro > 250,00 euro

Valore molto superiore rispetto a quello riportato nel contratto di locazione n. 3409/2019 serie 1T con canone mensile di 250,00 euro, canone annuo 3000,0 euro.

2B) ANALISI DEL CANONE DI LOCAZIONE CON I VALORI DI AFFITTO RICAVATO DA AGENZIE IMMOBILIARI PER BENI SIMILI (VALORI IN ALLEGATO 11A) per il NEGOZIO

- per Negozi, valore di 10,50 euro/mq di superficie lorda;

$66,0 \times 10,50 = 693,00$ euro (prezzo di locazione totale mensile)

Valutazione della giusta misura del canone mensile di locazione:

$2/3 \times 693,00$ euro = 462,0 euro > 250,00 euro



Valore molto maggiore rispetto a quello riportato nel contratto di locazione n. 3409/2019 serie 1T con canone mensile di 250,00 euro, canone annuo 3000,0 euro.

IL CANONE DI AFFITTO DEL NEGOZIO RISULTA NON NELLA GIUSTA MISURA, PERTANTO TALE CONTRATTO DI AFFITTO È DA RITENERSI NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA.

Risulta da segnalare che sul NEGOZIO sito in Comune di Pistoia, via XX Settembre n.19, piano T foglio 221, part 105, sub 13, categoria C/1, consistenza 49 mq risulta presente un CONTRATTO DI SUB-LOCAZIONE tra il sig. _____ il sig. _____, locazione registrata all'Agenzia delle Entrate di Pistoia il giorno 11/07/2019, n.002801- serie 3T, durata dal 11/06/2019 al 11/06/2025, data stipula 11/06/2019, canone annuo 6.000,00 euro.

PATTI

Si riportano in ALLEGATO 7A i certificati contestuali di residenza e stato di famiglia degli esecutati.

Si precisa che il sig. _____ risulta _____ il certificato sempre nell'ALLEGATO 7A.

STATO CONSERVATIVO

Il NEGOZIO oggetto della presente perizia risulta nel complesso in sufficiente stato di manutenzione generale.

Sono tuttavia da segnalare ammaloramenti dell'intonaco interno con diffuse macchie di umidità su porzione di parete verticale.

Il piccolo locale W.C. risulta parzialmente da ristrutturare.

PARTI COMUNI

Gli immobili appartamento, garage, n.2 posti auto e negozio (appartenenti all'unità negoziale n.2 della nota di trascrizione del Pignoramento del 13-08-2024) posti a Pistoia in via XX settembre 17-21 che fanno parte del condominio denominato "Condominio Appennino", verranno trasferiti con annessa la comproprietà pro quota degli spazi, servizi, impianti e parti condominiali del fabbricato, come per legge, consuetudine e destinazione, senza derogare con specificazione alla generalità: corte interna, ingressi, scale con ascensore, vano motori e vano autoclave ubicati nel seminterrato, vano ad uso stenditoio e quant'altro.

Per la visione delle particelle catastali dei beni comuni non censibili Fg. 221, part. 105, sub. 1 (ingresso, vano scale e soffitta), Fg. 221, part. 105, sub. 2 (corte), Fg. 221, part. 105, sub. 3 (autoclave e motore ascensore) si rimanda all'ALLEGATO 2A.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Gli immobili appartamento, garage, n.2 posti auto e negozio (appartenenti all'unità negoziale n.2 della nota di trascrizione del Pignoramento del 13-08-2024) posti a Pistoia in via XX settembre 17-21 che fanno parte del condominio denominato "Condominio Appennino" saranno trasferiti con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive, con tutti i diritti ed oneri connessi alle quote condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale posto a Pistoia in via XX Settembre 17-21 nel quale si trova l'appartamento, il garage, il negozio oggetto della presente perizia risulta realizzato prima del 1967, risultava destinato a struttura alberghiera mentre negli anni 2000-2002 ha subito un'importante ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso in parte ad appartamenti per civile abitazione, locali commerciali, garage/cantine e posti auto.

La struttura portante è in muratura, tutti i locali sono intonacati con intonaco civile, tetto in legno e manto di copertura è con tegole di laterizio, risulta presente un ascensore condominiale e scale condominiali in pietra con accesso direttamente da via XX Settembre.

Da segnalare una riparazione ancora da terminare nel vano di ingresso condominiale con una piccola porzione di controsoffitto in cartongesso ancora aperto.

In particolare il NEGOZIO oggetto della perizia posto al PIANO TERRA è dotato di due accessi, uno principale con infisso in alluminio direttamente su via XX Settembre e uno secondario con porta laterale che consente di accedere direttamente al vano scale condominiale.

Il locale principale del negozio ha un soffitto a "volta a botte" con altezza massima circa h 4,0m e altezza alle imposte di circa h 2,65m.

Le finestre sono dotate di vetro camera a taglio termico.

Il suddetto immobile è dotato di caldaia autonoma a gas metano con rete di distribuzione costituita da radiatori in alluminio, di impianto idrico ed elettrico.

I pavimenti sono realizzati con piastrelli in ceramica.

Tutti i locali del Negozio risultano intonacati con intonaco civile.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il negozio risulta occupato dal sub affittuario in forza del CONTRATTO DI SUB-LOCAZIONE tra il sig. _____ il sig. _____ locazione registrata all'Agenzia delle Entrate di Pistoia il giorno 11/07/2019, n.002801- serie 3T, durata dal 11/06/2019 al 11/06/2025, data stipula 11/06/2019, canone annuo 6.000,00 euro.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/2003	I _____, nato a Serravalle Pistoiese (PT) il _____ per quota di proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni. _____ nato a _____ per quota _____ a 1/2 in regime di comunione legale dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: _____	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CHIOSTRINI GIULIO	31/03/2003	23461	9119
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	03/04/2003	3637	2222
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PISTOIA	02/03/2003	886	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riporta in Allegato 1 il titolo di provenienza relativo a tutti i beni oggetto del pignoramento che si trovano in XX Settembre, 17-21 a Pistoia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 23/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 08/06/2015

Reg. gen. 3855 - Reg. part. 702

Quota: 1/1

Importo: € 360.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 325.616,68

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 03/10/2014

N° repertorio: 1392

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO

Iscritto a PISTOIA il 12/12/2019

Reg. gen. 10650 - Reg. part. 1722

Quota: 1/1

Importo: € 214.517,96

A favore di

Contro

Capitale: € 107.258,98

Rogante: ,

Data: 12/12/2019

N° repertorio: 1395

N° raccolta: 8919

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 13/08/2024

Reg. gen. 7986 - Reg. part. 5615

Quota: 1/1

A favore di

Contro ..

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili appartamento, garage, n.2 posti auto e negozio (appartenenti all'unità negoziale n.2 della nota di trascrizione del Pignoramento del 13-08-2024) posti a Pistoia in via XX settembre 17-21 che fanno parte del condominio denominato "Condominio Appennino", secondo il REGOLAMENTO URBANISTICO vigente, si trovano nella carta dei sistemi territoriali nella zona "Sub-sistema della città storicizzata".

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.

In seguito all'accesso agli Atti effettuato presso l'Ufficio Archivio pratiche edilizie del Comune di Pistoia sono stati trovati i seguenti TITOLI EDILIZI:

- Concessione Edilizia n.410 del 17/11/1997 (pratica edilizia n.403 del 1996) volturata a nome della società venditrice con prot. 37185 del 18/08/1999;
- Concessione Edilizia per VARIANTE n.270 del 28/06/2001;
- Concessione Edilizia per VARIANTE FINALE n.271 del 08/08/2002.
- Attestazione di Abitabilità/agibilità depositata il 01/10/2002 prot. 59940, di tale pratica risulta traccia negli archivi informatici del Comune, tuttavia la pratica NON E' STATA TROVATA negli archivi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito al confronto tra lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo e l'ultima planimetria del NEGOZIO (da intendersi quella dell'INTERO PIANO TERRA) depositata in comune, ovvero quella allegata alla VARIANTE FINALE n.271 del 08/08/2002 è possibile affermare che esiste sostanziale corrispondenza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Gli immobili appartamento, garage, n.2 posti auto e negozio (appartenenti all'unità negoziale n.2 della nota di trascrizione del Pignoramento del 13-08-2024) posti a Pistoia in via XX settembre 17-21 fanno parte del condominio denominato "Condominio Appennino".

In seguito alla consultazione dell'amministratore del condominio, alla data dell'11/12/2024, risulta un debito sulla gestione preventiva 2024 di € 2882,00 complessivo.

Sempre alla data dell'11/12/2024 non risultano deliberate spese straordinarie.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 21, piano 3° e 4°

Si tratta di un appartamento per civile abitazione posto ai piani terzo e quarto di un fabbricato condominiale di maggiori dimensioni dotato di ascensore. Al piano terzo si trovano ingresso, sala da pranzo/soggiorno, cucina con ripostiglio, servizio igienico e due camere da letto con annesso bagno; al piano quarto accessibile sia tramite scale interne all'appartamento, sia dalle scale condominiali sono presenti tre locali ad uso soffitte praticabili, lavanderia, centrale termica e lastrico solare. L'immobile si trova in una buona posizione a circa 200 m dalla stazione ferroviaria di Pistoia (lato centro città) e a circa 500 m dal centro della città di Pistoia in una zona molto servita dai mezzi pubblici e dove sono presenti numerose attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 221, Part. 105, Sub. 21, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 260.700,00

La ricerca del più probabile valore di mercato può essere ottenuto utilizzando un criterio comparativo, di confronto con immobili simili tenendo presente la sua ubicazione, la sua distribuzione e la sua conformazione.

Tale metodo di stima per essere applicato correttamente necessita di un grande numero di dati aggiornati di compravendita di immobili simili. Tuttavia, considerando il perdurare della fase di stagnazione del mercato immobiliare per immobili analoghi a quello oggetto di stima è risultato praticamente impossibile ricavare un numero di compravendite di immobili analoghi che potessero rendere sufficientemente credibile, a livello statistico, il metodo comparativo.

In questa situazione si è scelto di ricavare i dati necessari attraverso fonti indirette. In particolare sono stati utilizzati:

- 1) i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio (valori riportati in Allegato 10A);
- 2) i dati pubblicati sul sito web del BORSINO IMMOBILIARE (valori riportati in Allegato 10A);

3) le pubblicazioni di agenzie immobiliari inerenti ad immobili comparabili (valori riportati in Allegato 11A_REV01);

Si riportano di seguito i dati ricavati.

1) Attraverso la funzione GEOPI messa a disposizione direttamente dall'Agenzia delle Entrate è stato possibile ricavare graficamente la zona O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) in cui si trova l'immobile oggetto di stima, che nel caso specifico ricade nella zona C1 Semicentrale/DESIDERI,STADIO,PERTINI, Microzona 1 del Comune di PISTOIA (PT). La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2024, Semestre 1 (ultimi valori disponibili) per "Abitazioni civili" in stato conservativo "normale" riporta un valore minimo di 1350 euro/mq e un valore massimo di 1650 euro/mq entrambi riferiti alla superficie commerciale lorda.

Tenendo conto della tipologia edilizia, delle buone rifiniture e del generale buono stato di conservazione appare lecito prendere come riferimento il valore *MASSIMO O.M.I. pari a 1650 euro/mq* di superficie lorda commerciale.

2) Attraverso il sito web www.borsinoimmobiliare.it per Pistoia, inserendo l'indirizzo via XX Settembre 21, DESIDERI, STADIO, PERTINI per Abitazioni in stabili di 1ª fascia ricaviamo un valore minimo di 1357 euro/mq e un valore massimo di 1657 euro/mq sempre di superficie lorda commerciale.

Sempre tenendo conto della tipologia edilizia, delle buone rifiniture e del generale buono stato di conservazione appare lecito prendere come riferimento il valore *MASSIMO del Borsino Immobiliare pari a 1657 euro/mq* di superficie lorda commerciale.

3) Dalla pubblicazione dei prezzi di vendita pubblicati dalle Agenzie Immobiliari per n.3 appartamenti comparabili per tipologia e posizionamento a quello oggetto di perizia si ricava un valore di vendita medio pari a *1641 euro/mq* di superficie lorda commerciale.

Il valore unitario di stima del Bene n.1 da utilizzare per la presente perizia può essere ricavato come media dei n.3 valori sopra riportati:

$$(1650 + 1657 + 1641)/3 = 1649,3 \text{ euro/mq}$$

Per il Bene n. 1 si assume il valore unitario di vendita arrotondato di 1650,0 euro/mq di superficie lorda commerciale.

Il valore di stima finale è da intendersi a corpo e non a misura.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano 3° e 4°

Il garage in questione si affaccia sulla resede a comune di un fabbricato condominiale di maggiori dimensioni posto in via XX Settembre a Pistoia. Si tratta di un GARAGE/RIMESSA singola posto al PIANO TERRA con accesso carrabile, tramite cancello in ferro a doppia anta, direttamente da via XX settembre. L'immobile si trova in una buona posizione a circa 200 m dalla stazione ferroviaria di Pistoia (lato centro città) e a circa 500 m dal centro della città di Pistoia in una zona molto servita dai mezzi pubblici e dove sono presenti numerose attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 221, Part. 105, Sub. 10, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.300,00

La ricerca del più probabile valore di mercato può essere ottenuto utilizzando un criterio comparativo, di confronto con immobili simili tenendo presente la sua ubicazione, la sua distribuzione e la sua conformazione.

Tale metodo di stima per essere applicato correttamente necessita di un grande numero di dati aggiornati di compravendite di immobili simili. Tuttavia, considerando il perdurare della fase di stagnazione del mercato immobiliare per immobili analoghi a quello oggetto di stima è risultato praticamente impossibile ricavare un numero di compravendite di immobili analoghi che potessero rendere sufficientemente credibile, a livello statistico, il metodo comparativo.

In questa situazione si è scelto di ricavare i dati necessari attraverso fonti indirette. In particolare sono stati utilizzati:

- 1) i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio (valori riportati in Allegato 10A_REV01);
- 2) i dati pubblicati sul sito web del BORSINO IMMOBILIARE (valori riportati in Allegato 10A);
- 3) le pubblicazioni di agenzie immobiliari inerenti ad immobili comparabili (valori riportati in Allegato 11A);

Si riportano di seguito i dati ricavati.

1) Attraverso la funzione GEOPI messa a disposizione direttamente dall'Agenzia delle Entrate è stato possibile ricavare graficamente la zona O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) in cui si trova l'immobile oggetto di stima, che nel caso specifico ricade nella zona C1 Semicentrale/DESIDERI,STADIO,PERTINI, Microzona 1 del Comune di PISTOIA (PT). La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2024, Semestre 1 (ultimi valori disponibili) per "BOX" in stato conservativo "normale" riporta un valore minimo di 750 euro/mq e un valore massimo di 950 euro/mq entrambi riferiti alla superficie commerciale lorda.

Tenendo conto della tipologia edilizia, della posizione vicino alla stazione ferroviaria, del generale buono stato di conservazione appare lecito prendere come riferimento il valore *MASSIMO O.M.I. pari a 950 euro/mq* di superficie lorda commerciale.

2) Attraverso il sito web www.borsinoimmobiliare.it per Pistoia, inserendo l'indirizzo via XX Settembre 21, zona DESIDERI, STADIO, PERTINI, per Box Auto e Autorimesse ricaviamo un valore minimo di 623 euro/mq e un valore massimo di 759 euro/mq sempre di superficie lorda commerciale.

Sempre tenendo conto della tipologia edilizia, della posizione e del generale buono stato di conservazione appare lecito prendere come riferimento il valore *MASSIMO del Borsino Immobiliare pari a 759 euro/mq* di superficie lorda commerciale.

3) Dalla pubblicazione dei prezzi di vendita pubblicati dalle Agenzie Immobiliari per n.2 Box Auto/Garage (sono risultate poche pubblicazioni per questa tipologia di immobile) comparabili per tipologia e posizionamento a quello oggetto di perizia si ricava un valore di vendita medio pari a *1157 euro/mq* di superficie lorda commerciale.

Il valore unitario di stima del Bene n.2 da utilizzare per la presente perizia può essere ricavato come media dei n.3 valori sopra riportati:

$$(950 + 759 + 1157)/3 = 955,3 \text{ euro/mq}$$

Per il Bene n. 2 si assume il valore unitario di vendita arrotondato di 950,0 euro/mq di superficie lorda commerciale.

Il valore di stima finale è da intendersi a corpo e non a misura.

• **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano PT

Si tratta di N.2 POSTI AUTO COPERTI posti al piano terra del condominio Appennino dai quali si accede, tramite la resede condominiale e il cancello carrabile a due ante in ferro, direttamente su via XX Settembre a Pistoia. I n.2 posti auto non si trovano nel corpo principale del fabbricato condominiale in muratura ma bensì al di sotto di una struttura indipendente con pilatri, travi e travicelli in legno ricoperti con strato di tegole in laterizio e dotati di canale di gronda in rame. La pavimentazione risulta con pavimenti tipo autobloccanti. I n.2 posti auto coperti si trovano in una buona posizione a circa 200 m dalla stazione ferroviaria di Pistoia (lato centro città) e a circa 500 m dal centro della città di Pistoia in una zona molto servita dai mezzi pubblici e dove sono presenti numerose attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 221, Part. 105, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 221, Part. 105, Sub. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.500,00

La ricerca del più probabile valore di mercato può essere ottenuto utilizzando un criterio comparativo, di confronto con immobili simili tenendo presente la sua ubicazione, la sua distribuzione e la sua conformazione.

Tale metodo di stima per essere applicato correttamente necessita di un grande numero di dati aggiornati di compravendita di immobili simili. Tuttavia, considerando il perdurare della fase di stagnazione del mercato immobiliare per immobili analoghi a quello oggetto di stima è risultato praticamente impossibile ricavare un numero di compravendite di immobili analoghi che potessero rendere sufficientemente credibile, a livello statistico, il metodo comparativo.

In questa situazione si è scelto di ricavare i dati necessari attraverso fonti indirette. In particolare sono stati utilizzati:

- 1) i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio (valori riportati in Allegato 10A);
- 2) i dati pubblicati sul sito web del BORSINO IMMOBILIARE (valori riportati in Allegato 10A);
- 3) le pubblicazioni di agenzie immobiliari inerenti ad immobili comparabili (valori riportati in Allegato 11A_REV01);

Si riportano di seguito i dati ricavati.

1) Attraverso la funzione GEOPI messa a disposizione direttamente dall'Agenzia delle Entrate è stato possibile ricavare graficamente la zona O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) in cui si trova l'immobile oggetto di stima, che nel caso specifico ricade nella zona C1 Semicentrale/DESIDERI,STADIO,PERTINI, Microzona 1 del Comune di PISTOIA (PT). La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2024, Semestre 1 (ultimi valori disponibili) per "POSTI AUTO COPERTI" in stato conservativo "normale" riporta un valore minimo di 550 euro/mq e un valore massimo di 750 euro/mq entrambi riferiti alla superficie commerciale lorda.

Tenendo conto della tipologia edilizia, della posizione vicino alla stazione ferroviaria, del generale buono stato di conservazione appare lecito prendere come riferimento il valore *MASSIMO O.M.I. pari a 750 euro/mq* di superficie lorda commerciale.

2) Attraverso il sito web www.borsinoimmobiliare.it per Pistoia, inserendo l'indirizzo via XX Settembre 21, zona DESIDERI, STADIO, PERTINI, per Box Auto e Autorimesse ricaviamo un valore minimo di 564 euro/mq e un valore massimo di 695 euro/mq sempre di superficie lorda commerciale.

Sempre tenendo conto della tipologia edilizia, della posizione e del generale buono stato di conservazione appare lecito prendere come riferimento il valore **MASSIMO del Borsino Immobiliare pari a 695 euro/mq** di superficie lorda commerciale.

3) Dalla pubblicazione dei prezzi di vendita pubblicati dalle *Agenzie Immobiliari* per n.2 Posti auto coperti (sono risultate poche pubblicazioni per questa tipologia di immobile) comparabili per tipologia e posizionamento a quello oggetto di perizia si ricava un valore di vendita medio pari a **916 euro/mq** di superficie lorda commerciale.

Il valore unitario di stima del Bene n.3 da utilizzare per la presente perizia può essere ricavato come media dei n.3 valori sopra riportati:

$$(750 + 695 + 916) / 3 = 787 \text{ euro/mq}$$

Per il Bene n. 3 si assume il valore unitario di vendita arrotondato di 750,0 euro/mq di superficie lorda commerciale.

Il valore di stima finale è da intendersi a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 21, piano 3° e 4°	158,00 mq	1.650,00 €/mq	€ 260.700,00	100,00%	€ 260.700,00
Bene N° 2 - Garage Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano 3° e 4°	14,00 mq	950,00 €/mq	€ 13.300,00	100,00%	€ 13.300,00
Bene N° 3 - n.2 Posto auto Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano PT	18,00 mq	750,00 €/mq	€ 13.500,00	100,00%	€ 13.500,00
				Valore di stima:	€ 287.500,00

Valore di stima: € 287.500,00

Deprezamenti

1) Per tener conto che l'immobile verrà venduto tramite asta giudiziaria, che sono presenti modeste difformità edilizie e catastali sull'appartamento e sulla rimessa oggetto della procedura e che sono necessari alcuni interventi di riparazione dell'intonaco dell'appartamento è stato apportato un **deprezzamento del 10%. (*)**

In tale deprezzamento sono comprese le spese per l'aggiornamento della planimetrie catastali pari a circa 2000,00 euro (per tasse, spese tecniche compresa iva e cassa previdenziale), le spese per l'aggiornamento della planimetrie in comune pari a circa 3000,00 euro (per tasse, spese tecniche compresa iva e cassa previdenziale) e la quota parte delle spese condominiali arretrate pari a € 2882,00 spese rilevate fino al 11/12/2024.

2) Si sottolinea che il **Lotto n.1**, nella consistenza sopra descritta, risulta occupato in forza di un contratto di **Locazione Ultrannovennale**, con **Trascrizione del 24/05/2019**, **Registro Particolare 2861**, **Registro Generale 4262**, **pubblico ufficiale Notaio Muschio Mario**, **repertorio 3029/2234** (Nota di Trascrizione riportata in Allegato 13A) e registrato il 24/04/2019 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pistoia al n. 3409/2019 serie 1T. La data di inizio della Locazione è il 09/05/2019 e la data fine locazione è il 07/05/2031.

Il suddetto contratto di Locazione, a **canone NON vile** e **trascritto il 24/05/2019** prima della notifica del pignoramento del 06/06/2024 **risulta opponibile alla procedura**. In applicazione dell'art. 2923 c.c. essendo tale contratto di Locazione Trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate risulta **opponibile per l'intera durata del contratto** di locazione stesso, **ovvero fino al 07/05/2031**.

Ricerca del deprezzamento del Lotto 1 a causa del contratto di Locazione opponibile alla procedura

Si ricerca la Valorizzazione della durata residua del rapporto locativo ai fini della corretta determinazione del valore di mercato attraverso il criterio del valore di un ipotetico diritto di "usufrutto a termine" per la durata legale residua della locazione.

La durata legale residua della locazione può essere valutata dal 06/06/2024 al 07/05/2031, corrispondente a circa 7 anni.

Il calcolo dell'usufrutto a termine si basa sulla regola secondo cui il valore della nuda proprietà è tanto più elevato quanto più breve è il periodo di durata dell'usufrutto e viceversa.

Da un punto di vista strettamente algebrico ogni anno di minor durata dell'usufrutto fa aumentare il valore della nuda proprietà del 2,50%, pari al tasso di interesse legale.

La formula per il calcolo dell'usufrutto a tempo determinato è la seguente:

$$VU = VP * (1 - (1+i)^{-n})$$

Dove:

VU = Valore Usufrutto

VP = Valore piena Proprietà

i = interesse legale pari a 2,50%

$^{-n}$ = potenza negativa costituita dagli anni di durata dell'usufrutto.

$$VU = VP * (1 - (1+2,50)^{-7}) = VP * 0,15873476 = 287500 * 0,15873476 = 45636,24 \text{ euro}$$

In termini percentuali la riduzione del valore di stima (deprezzamento) è del 15,873476%. ()**

Si può giungere a tale risultato del calcolo dell'"Usufrutto a Termine" anche tramite un metodo tabellare riportato in Allegato 12A. Considerando il dato fisso del tasso di interesse legale del 2,50%, in funzione della durata dell'usufrutto a Termine (o durata residua del contratto di locazione) è possibile ricavare le percentuali del Valore della nuda proprietà e del Valore dell'usufrutto pari sempre al 15,873476%.

Per rendere appetibili alla vendita i beni del lotto 1 appare ragionevole, dopo la decurtazione del 15,873476%, non aumentare il valore del lotto 1 del canone di locazione che dovrà essere corrisposto fino al 07/05/20231 al compratore.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vendita tramite asta giudiziaria e difformità urbanistiche e catastali	10,00 (*)	%
Deprezzamento per contratto di affitto opponibile alla procedura	15,87 (**)	%

Valore finale di stima arrotondato: € 213.000,00

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 19, piano PT

Si tratta di un fondo commerciale posto al piano terra di un fabbricato condominiale di maggiori dimensioni dotato di ascensore. Il negozio è composto un grande vano principale con accesso diretto da via XX Settembre a Pistoia con un vano retrostante e un servizio igienico. L'immobile si trova in una buona posizione a circa 200 m dalla stazione ferroviaria di Pistoia (lato centro città) e a circa 500 m dal centro della città di Pistoia in una zona molto servita dai mezzi pubblici e dove sono presenti numerose attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 221, Part. 105, Sub. 13, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 105.600,00

La ricerca del più probabile valore di mercato può essere ottenuto utilizzando un criterio comparativo, di confronto con immobili simili tenendo presente la sua ubicazione, la sua distribuzione e la sua conformazione.

Tale metodo di stima per essere applicato correttamente necessita di un grande numero di dati aggiornati di compravendite di immobili simili. Tuttavia, considerando il perdurare della fase di stagnazione del mercato immobiliare per immobili analoghi a quello oggetto di stima è risultato praticamente impossibile ricavare un numero di compravendite di immobili analoghi che potessero rendere sufficientemente credibile, a livello statistico, il metodo comparativo.

In questa situazione si è scelto di ricavare i dati necessari attraverso fonti indirette. In particolare sono stati utilizzati:

- 1) i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio (valori riportati in Allegato 10A);
- 2) i dati pubblicati sul sito web del BORSINO IMMOBILIARE (valori riportati in Allegato 10A);
- 3) le pubblicazioni di agenzie immobiliari inerenti ad immobili comparabili (valori riportati in Allegato 11A);

Si riportano di seguito i dati ricavati.

1) Attraverso la funzione GEOPI messa a disposizione direttamente dall'Agenzia delle Entrate è stato possibile ricavare graficamente la zona O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) in cui si trova l'immobile oggetto di stima, che nel caso specifico ricade nella zona C1 Semicentrale/DESIDERI,STADIO,PERTINI, Microzona 1 del Comune di PISTOIA (PT). La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2024, Semestre 1 (ultimi valori disponibili) per "Negozii" in stato conservativo "normale" riporta un valore minimo di 1200 euro/mq e un valore massimo di 1600 euro/mq entrambi riferiti alla superficie commerciale lorda.

Tenendo conto della tipologia edilizia, del generale buono stato di conservazione appare lecito prendere come riferimento il valore *MASSIMO O.M.I. pari a 1600 euro/mq* di superficie lorda commerciale.

2) Attraverso il sito web www.borsinoimmobiliare.it per Pistoia, inserendo l'indirizzo via XX Settembre 21, zona DESIDERI, STADIO, PERTINI per Negozi ricaviamo un valore minimo di 860 euro/mq e un valore massimo di 1207 euro/mq sempre di superficie lorda commerciale.

Sempre tenendo conto della tipologia edilizia, della posizione vicino alla stazione Ferroviaria e del generale buono stato di conservazione appare lecito prendere come riferimento il valore *MASSIMO del Borsino Immobiliare pari a 1207 euro/mq* di superficie lorda commerciale.



3) Dalla pubblicazione dei prezzi di vendita pubblicati dalle Agenzie Immobiliari per n.3 Negozi comparabili per tipologia, dimensioni e posizionamento a quello oggetto di perizia si ricava un valore di vendita pari a 1935 euro/mq di superficie lorda commerciale.

Il valore unitario di stima del Bene n.4 da utilizzare per la presente perizia può essere ricavato come media dei n.3 valori sopra riportati:

$$(1600 + 1207 + 1935) / 3 = 1580,7 \text{ euro/mq}$$

Per il Bene n. 4 si assume il valore unitario di vendita arrotondato di 1600,0 euro/mq di superficie lorda commerciale.

Il valore di stima finale è da intendersi a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Negozio Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 19, piano PT	66,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 105.600,00	100,00%	€ 105.600,00
Valore di stima:					€ 105.600,00

Valore di stima: € 105.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vendita tramite asta giudiziaria e difformità urbanistiche e catastali	10,00	%

Valore finale di stima arrotondato: € 95.000,00

Per tener conto che l'immobile verrà venduto tramite asta giudiziaria e che sono necessarie alcune riparazioni all'intonaco e al W.C. è stato apportato un deprezzamento del 10%.

In tale deprezzamento sono comprese anche la quota parte delle spese condominiali arretrate pari a un totale € 2882,00 spese rilevate fino al 11/12/2024.

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.

Ponte Buggianese, li 24/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pucci Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- Altri allegati - ALLEGATO 1A - TITOLO DI PROVENIENZA
- Altri allegati - ALLEGATO 2A - PLANIMETRIE CATASTALI
- Altri allegati - ALLEGATO 3A - VISURE CATASTALI
- Altri allegati - ALLEGATO 4A - ESTRATTO ULTIMO TITOLO EDILIZIO
- Altri allegati - ALLEGATO 5A - DOC FOTOGRAFICA
- Altri allegati - ALLEGATO 6A - ISPEZIONE IPOTECARIA
- Altri allegati - ALLEGATO 7A - CERTIFICATI ANAGRAFE
- Altri allegati - ALLEGATO 8A - CONTROLLO SU AFFITTI REGISTRATI E CONTRATTI DI AFFITTO
- Altri allegati - ALLEGATO 9A - Raccomandate ed email pec
- Altri allegati - ALLEGATO 10A - VALORI OMI E BORSINO IMMOBILIARE
- Altri allegati - ALLEGATO 11A_REV01 - PREZZI DI VENDITA E AFFITTO BENI SIMILI APPARTAMENTO E NEGOZIO
- Altri allegati - ALLEGATO 12A - TABELLE CALCOLO RIDUZIONE PREZZO DI VENDITA PER PRESENZA AFFITTO
- Altri allegati - ALLEGATO 13A - NOTA DI TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 21, piano 3° e 4°

Si tratta di un appartamento per civile abitazione posto ai piani terzo e quarto di un fabbricato condominiale di maggiori dimensioni dotato di ascensore. Al piano terzo si trovano ingresso, sala da pranzo/soggiorno, cucina con ripostiglio, servizio igienico e due camere da letto con annesso bagno; al piano quarto accessibile sia tramite scale interne all'appartamento, sia dalle scale condominiali sono presenti tre locali ad uso soffitte praticabili, lavanderia, centrale termica e lastrico solare. L'immobile si trova in una buona posizione a circa 200 m dalla stazione ferroviaria di Pistoia (lato centro città) e a circa 500 m dal centro della città di Pistoia in una zona molto servita dai mezzi pubblici e dove sono presenti numerose attività commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 221, Part. 105, Sub. 21, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Gli immobili appartamento, garage, n.2 posti auto e negozio (appartenenti all'unità negoziale n.2 della nota di trascrizione del Pignoramento del 13-08-2024) posti a Pistoia in via XX settembre 17-21 che fanno parte del condominio denominato "Condominio Appennino", secondo il REGOLAMENTO URBANISTICO vigente, si trovano nella carta dei sistemi territoriali nella zona "Sub-sistema della città storicizzata".

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano 3° e 4°

Il garage in questione si affaccia sulla resede a comune di un fabbricato condominiale di maggiori dimensioni posto in via XX Settembre a Pistoia. Si tratta di un GARAGE/RIMESSA singola posto al PIANO TERRA con accesso carrabile, tramite cancello in ferro a doppia anta, direttamente da via XX settembre. L'immobile si trova in una buona posizione a circa 200 m dalla stazione ferroviaria di Pistoia (lato centro città) e a circa 500 m dal centro della città di Pistoia in una zona molto servita dai mezzi pubblici e dove sono presenti numerose attività commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 221, Part. 105, Sub. 10, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Gli immobili appartamento, garage, n.2 posti auto e negozio (appartenenti all'unità negoziale n.2 della nota di trascrizione del Pignoramento del 13-08-2024) posti a Pistoia in via XX settembre 17-21 che fanno parte del condominio denominato "Condominio Appennino", secondo il REGOLAMENTO URBANISTICO vigente, si trovano nella carta dei sistemi territoriali nella zona "Sub-sistema della città storicizzata".

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano PT

Si tratta di N.2 POSTI AUTO COPERTI posti al piano terra del condominio Appennino dai quali si accede, tramite la resede condominiale e il cancello carrabile a due ante in ferro, direttamente su via XX Settembre a Pistoia. I n.2 posti auto non si trovano nel corpo principale del fabbricato condominiale in muratura ma bensì al di sotto di una struttura indipendente con pilatri, travi e travicelli in legno ricoperti con strato di tegole in laterizio e dotati di canale di gronda in rame. La pavimentazione risulta con pavimenti tipo autobloccanti. I n.2 posti auto coperti si trovano in una buona posizione a circa 200 m dalla stazione ferroviaria di Pistoia (lato centro città) e a circa 500 m dal centro della città di Pistoia in una zona molto servita dai mezzi pubblici e dove sono presenti numerose attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 221, Part. 105, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 221, Part. 105, Sub. 5, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Gli immobili appartamento, garage, n.2 posti auto e negozio (appartenenti all'unità negoziale n.2 della nota di trascrizione del Pignoramento del 13-08-2024) posti a Pistoia in via XX settembre 17-21 che fanno parte del condominio denominato "Condominio Appennino", secondo il REGOLAMENTO URBANISTICO vigente, si trovano nella carta dei sistemi territoriali nella zona "Sub-sistema della città storicizzata".

Prezzo base d'asta arrotondato: € 213.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 19, piano PT

Si tratta di un fondo commerciale posto al piano terra di un fabbricato condominiale di maggiori dimensioni dotato di ascensore. Il negozio è composto un grande vano principale con accesso diretto da via XX Settembre a Pistoia con un vano retrostante e un servizio igienico. L'immobile si trova in una buona posizione a circa 200 m dalla stazione ferroviaria di Pistoia (lato centro città) e a circa 500 m dal centro della città di Pistoia in una zona molto servita dai mezzi pubblici e dove sono presenti numerose attività commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 221, Part. 105, Sub. 13, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Gli immobili appartamento, garage, n.2 posti auto e negozio (appartenenti all'unità negoziale n.2 della nota di trascrizione del Pignoramento del 13-08-2024) posti a Pistoia in via XX settembre 17-21 che fanno parte del condominio denominato "Condominio Appennino", secondo il REGOLAMENTO URBANISTICO vigente, si trovano nella carta dei sistemi territoriali nella zona "Sub-sistema della città storicizzata".

Prezzo base d'asta arrotondato: € 95.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 122/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO: € 213.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 21, piano 3° e 4°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 221, Part. 105, Sub. 21, Categoria A2	Superficie	158,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento oggetto della presente perizia risulta in buona stato di manutenzione generale. Sono tuttavia da segnalare ammaloramenti dell'intonaco interno con distacchi parziali e presenza di umidità nella muratura della camera a 3° piano in corrispondenza della parete del muro perimetrale (direttamente esposto ad agenti atmosferici), in un locale soffitta a 4° piano e anche in una porzione della muratura esterna che delimita la terrazza sempre al 4° piano.		
Descrizione:	Si tratta di un appartamento per civile abitazione posto ai piani terzo e quarto di un fabbricato condominiale di maggiori dimensioni dotato di ascensore. Al piano terzo si trovano ingresso, sala da pranzo/soggiorno, cucina con ripostiglio, servizio igienico e due camere da letto con annesso bagno; al piano quarto accessibile sia tramite scale interne all'appartamento, sia dalle scale condominiali sono presenti tre locali ad uso soffitte praticabili, lavanderia, centrale termica e lastrico solare. L'immobile si trova in una buona posizione a circa 200 m dalla stazione ferroviaria di Pistoia (lato centro città) e a circa 500 m dal centro della città di Pistoia in una zona molto servita dai mezzi pubblici e dove sono presenti numerose attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano 3° e 4°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 221, Part. 105, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	La RIMESSA/GARAGE oggetto della presente perizia risulta in buono stato di manutenzione generale.		
Descrizione:	Il garage in questione si affaccia sulla resede a comune di un fabbricato condominiale di maggiori dimensioni posto in via XX Settembre a Pistoia. Si tratta di un GARAGE/RIMESSA singola posto al PIANO TERRA con accesso carrabile, tramite cancello in ferro a doppia anta, direttamente da via XX settembre. L'immobile si trova in una buona posizione a circa 200 m dalla stazione ferroviaria di Pistoia (lato centro città) e a circa 500 m dal centro della città di Pistoia in una zona molto servita dai mezzi pubblici e dove sono presenti numerose attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta utilizzato dall'

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 17, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 221, Part. 105, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 221, Part. 105, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	18,00 mq
Stato conservativo:	I n.2 posti auto coperti oggetto della presente perizia risultano in buona stato di manutenzione generale. In particolare la struttura in legno di copertura dei posti auto stessi, con pilastri, travi e travicelli in legno risulta in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Si tratta di N.2 POSTI AUTO COPERTI posti al piano terra del condominio Appennino dai quali si accede, tramite la resede condominiale e il cancello carrabile a due ante in ferro, direttamente su via XX Settembre a Pistoia. I n.2 posti auto non si trovano nel corpo principale del fabbricato condominiale in muratura ma bensì al di sotto di una struttura indipendente con pilastri, travi e travicelli in legno ricoperti con strato di tegole in laterizio e dotati di canale di gronda in rame. La pavimentazione risulta con pavimenti tipo autobloccanti. I n.2 posti auto coperti si trovano in una buona posizione a circa 200 m dalla stazione ferroviaria di Pistoia (lato centro città) e a circa 500 m dal centro della città di Pistoia in una zona molto servita dai mezzi pubblici e dove sono presenti numerose attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	I n.2 posti auto risultano utilizzati dall'		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO: € 95.000,00

Bene N° 4 - Negozio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via XX Settembre, 19, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 221, Part. 105, Sub. 13, Categoria C1	Superficie	66,00 mq
Stato conservativo:	Il NEGOZIO oggetto della presente perizia risulta nel complesso in sufficiente stato di manutenzione generale. Sono tuttavia da segnalare ammaloramenti dell'intonaco interno con diffuse macchie di umidità su porzione di parete verticale. Il piccolo locale W.C. risulta parzialmente da ristrutturare.		
Descrizione:	Si tratta di un fondo commerciale posto al piano terra di un fabbricato condominiale di maggiori dimensioni dotato di ascensore. Il negozio è composto un grande vano principale con accesso diretto da via XX Settembre a Pistoia con un vano retrostante e un servizio igienico. L'immobile si trova in una buona posizione a circa 200 m dalla stazione ferroviaria di Pistoia (lato centro città) e a circa 500 m dal centro della città di Pistoia in una zona molto servita dai mezzi pubblici e dove sono presenti numerose attività		

	commerciali.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il negozio risulta occupato dal _____ in forza del CONTRATTO DI SUB-LOCAZIONE tra il sig. _____ e il sig. _____, locazione registrata all'Agenzia delle Entrate di Pistoia il giorno 11/07/2019, n.002861- serie 3T, durata dal 11/06/2019 al 11/06/2025, data stipula 11/06/2019, canone annuo 6.000,00 euro.

Firmato Da: PUCCI FABRIZIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 728a5210da173d81

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 21, PIANO 3° E 4°

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a PISTOIA il 08/06/2015
 Reg. gen. 3855 - Reg. part. 702
 Quota: 1/1
 Importo: € 360.000,00
 A favore di
 Contro
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 325.616,68
 Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
 Data: 03/10/2014
 N° repertorio: 1392
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO
 Iscritto a PISTOIA il 12/12/2019
 Reg. gen. 10650 - Reg. part. 1722
 Quota: 1/1
 Importo: € 214.517,96
 A favore di
 Contro
 Capitale: € 107.258,98
 Rogante:
 Data: 12/12/2019
 N° repertorio: 1395
 N° raccolta: 8919

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a PISTOIA il 13/08/2024
 Reg. gen. 7986 - Reg. part. 5615
 Quota: 1/1
 A favore di
 Contro

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO 3° E 4°

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a PISTOIA il 08/06/2015
 Reg. gen. 3855 - Reg. part. 702
 Quota: 1/1
 Importo: € 360.000,00
 A favore di
 Contro
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 325.616,68
 Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
 Data: 03/10/2014
 N° repertorio: 1392
- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO
 Iscritto a PISTOIA il 12/12/2019
 Reg. gen. 10650 - Reg. part. 1722
 Quota: 1/1
 Importo: € 214.517,96
 A favore di
 Contro
 Capitale: € 107.258,98
 Rogante:
 Data: 12/12/2019
 N° repertorio: 1395
 N° raccolta: 8919

Trascrizioni

- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a PISTOIA il 13/08/2024
 Reg. gen. 7986 - Reg. part. 5615
 Quota: 1/1
 A favore di
 Contro

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 17, PIANO PT

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a PISTOIA il 08/06/2015
 Reg. gen. 3855 - Reg. part. 702
 Quota: 1/1
 Importo: € 360.000,00
 A favore di
 Contro
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 325.616,68
 Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA



Data: 03/10/2014
N° repertorio: 1392

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO
Iscritto a PISTOIA il 12/12/2019
Reg. gen. 10650 - Reg. part. 1722
Quota: 1/1
Importo: € 214.517,96
A favore di
Contro
Capitale: € 107.258,98
Rogante:
Data: 12/12/2019
N° repertorio: 1395
N° raccolta: 8919

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISTOIA il 13/08/2024
Reg. gen. 7986 - Reg. part. 5615
Quota: 1/1
A favore di
Contro

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA XX SETTEMBRE, 19, PIANO PT

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PISTOIA il 08/06/2015
Reg. gen. 3855 - Reg. part. 702
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 325.616,68
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 03/10/2014
N° repertorio: 1392
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO
Iscritto a PISTOIA il 12/12/2019
Reg. gen. 10650 - Reg. part. 1722
Quota: 1/1
Importo: € 214.517,96
A favore di
Contro
Capitale: € 107.258,98



Rogante:
Data: 12/12/2019
N° repertorio: 1395
N° raccolta: 8919

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISTOIA il 13/08/2024
Reg. gen. 7986 - Reg. part. 5615
Quota: 1/1
A favore di
Contro

