
TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. geometra Massimiliano Paolini

E.I. 174/2022 del R.ES.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Precisazioni in ordine all'ex art. 567 C.P.C.	5
Lotto 1 <i>{descrizione, completezza, titolarità, confini, consistenza, catasto, conservazione, gravami, parti comuni, servitù, caratteristiche, occupazione, provenienza, formalità, urbanistica, edilizia e condominio}</i>	8
Lotto 2 <i>{descrizione, completezza, titolarità, confini, consistenza, catasto, conservazione, gravami, parti comuni, servitù, caratteristiche, occupazione, provenienza, formalità, urbanistica, edilizia e condominio}</i>	24
Lotto 3 <i>{descrizione, completezza, titolarità, confini, consistenza, catasto, conservazione, gravami, parti comuni, servitù, caratteristiche, occupazione, provenienza, formalità, urbanistica, edilizia e condominio}</i>	32
Lotto 4 <i>{descrizione, completezza, titolarità, confini, consistenza, catasto, conservazione, gravami, parti comuni, servitù, caratteristiche, occupazione, provenienza, formalità, urbanistica, edilizia e condominio}</i>	43
Formazione dei Lotti.....	51
Principi di Stima dei Lotti	53
Stima Lotto 1	54
Stima Lotto 2	57
Stima Lotto 3	58
Stima Lotto 4	60
Riepilogo bando d'asta.....	62
Schema riassuntivo.....	64
Formalità da cancellare	67
Estratto di mappa catastale e ortofoto Lotto 1 <i>(aggiornamento al 31 dicembre 2022)</i>	69

Estratto di mappa catastale e ortofoto Lotto 2 (aggiornamento al 31 dicembre 2022)	71
Estratto di mappa catastale e ortofoto Lotto 3 (aggiornamento al 31 dicembre 2022)	73
Estratto di mappa catastale e ortofoto Lotto 4 (aggiornamento al 31 dicembre 2022)	75
Visure, e schede catastali Lotto 1, Bene 1 (aggiornamento all'11 novembre 2022).....	77
Visure, e schede catastali Lotto 1, Bene 2 (aggiornamento all'11 novembre 2022).....	82
Visure e scheda catastale Lotto 2, Bene 3 (aggiornamento all'11 novembre 2022).....	87
Visure e scheda catastale Lotto 3, Bene 4 (aggiornamento all'11 novembre 2022).....	92
Visure e scheda catastale Lotto 4, Bene 5 (aggiornamento all'11 novembre 2022).....	96
Ultimo titolo ed elaborati grafici edilizi Lotto 1, Bene 1 (aggiornamento al 9 dicembre 2022)	104
Ultimo titolo ed elaborati grafici edilizi Lotto 2, Bene 3 (aggiornamento al 9 dicembre 2022)	114
Documentazione fotografica Lotto 1 (aggiornamento al 27 dicembre 2022)	117
Documentazione fotografica Lotto 2 (aggiornamento al 27 dicembre 2022)	129
Documentazione fotografica Lotto 3 (aggiornamento al 27 dicembre 2022)	139
Documentazione fotografica Lotto 4 (aggiornamento al 27 dicembre 2022)	159
Titolo di provenienza e nota di trascrizione Lotto 1 (aggiornamento al 31 dicembre 2022)	169
Titolo di provenienza e nota di trascrizione Lotto 2 (aggiornamento all'11 novembre 2022)	174
Titolo di provenienza e nota di trascrizione Lotto 3 (aggiornamento all'11 novembre 2022)	181
Titolo di provenienza Lotto 4 (aggiornamento al 9 dicembre 2022)	192
Elenco telematico formalità per nominativo del soggetto esecutato (aggiornamento al 31 dicembre 2022)	196
Elenco telematico formalità per identificativo del Lotto 1 (aggiornamento al 31 dicembre 2022)	203
Elenco telematico formalità per identificativo del Lotto 2 (aggiornamento al 31 dicembre 2022)	206
Elenco telematico formalità per identificativo del Lotto 3 e 4 (aggiornamento al 31 dicembre 2022)	207
Nota della formalità tutt'ora gravante sui Lotti (aggiornamento al 31 dicembre 2022).....	209
Decreto di nomina dell'Avv. **** Omissis **** (curatore eredità giacente) (agg.to al 10 gennaio 2023)	213
Richiesta e Attestazione all'A. Entrate per la sussistenza di locazioni (aggiornamento al 10 gennaio 2023).....	216
Cartografia GEOPOI con individuazione dei Lotti (aggiornamento al 28 gennaio 2023).....	219
Valori immobiliari della banca dati O.M.I. - Lotto 1, Bene 1 (aggiornamento al 28 gennaio 2023)	220

Valori immobiliari della banca dati O.M.I. - Lotto 1, Bene 2 <i>(aggiornamento al 28 gennaio 2023)</i>	221
Valori immobiliari della banca dati O.M.I. - Lotto 2, Bene 3 <i>(aggiornamento al 28 gennaio 2023)</i>	222
Valori immobiliari della banca dati O.M.I. - Lotto 3 e 4, Bene 4 e 5 <i>(aggiornamento al 28 gennaio 2023)</i>	223
Ricerca potenziali comparabili Agenzie Immobiliari - Lotto 1, Bene 1 <i>(aggior. nto al 28 gennaio 2023)</i>	224
Ricerca potenziali comparabili Agenzie Immobiliari - Lotto 1, Bene 2 <i>(aggior. nto al 28 gennaio 2023)</i>	226
Ricerca potenziali comparabili Agenzie Immobiliari - Lotto 2, Bene 3 <i>(aggior. nto al 28 gennaio 2023)</i>	228
Ricerca potenziali comparabili Agenzie Immobiliari - Lotto 3, Bene 4 <i>(aggior. nto al 28 gennaio 2023)</i>	230
Ricerca potenziali comparabili Agenzie Immobiliari - Lotto 4, Bene 5 <i>(aggior. nto al 28 gennaio 2023)</i>	232
Comunicazione Inizio Operazioni Peritali <i>(aggiornamento al 20 dicembre 2022)</i>	233



INCARICO



All'udienza del 27 ottobre 2022, il sottoscritto geometra Massimiliano Paolini, con studio in Via Panciatichi, 11 - 51100 - Pistoia (PT), email info@massimilianopaolini.it, PEC massimiliano.paolini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., in data 29 ottobre 2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Corso Giovanni Amendola, 24, Piano Terra *(Coordinate Geografiche: 43.93072, 10.91994)*
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Borgo Albanese, 7/a, Piano Terra *(Coordinate Geografiche: 43.93084, 10.91995)*
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - via San Biagio, 79, Piano Terra *(Coordinate Geografiche: 43.93514, 10.90636)*
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Curtatone e Montanara, 24, Piano Terzo *(Coordinate Geografiche: 43.93381, 10.91466)*
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Pistoia (PT) - via dei Baglioni, 5, Piano Terra *(Coordinate Geografiche: 43.93395, 10.91468)*

PRECISAZIONI



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per quanto riguarda la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta allegato al fascicolo esecutivo il certificato ipotecario speciale, richiesto dall'avvocato **** Omissis ****, rilasciato in data 10 ottobre 2022, al protocollo n. PT 63681, dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pistoia, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia. Sono inoltre allegati i

certificati storici per immobile, seppur privi delle relative mappe censuarie per l'identificazione dei beni da porre in vendita. Anche in quest'ultimo caso, si tratta delle certificazioni richieste dall'avvocato **** Omissis ****, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pistoia, Ufficio provinciale - Territorio, Servizi Catastali di Pistoia in data 7 ottobre 2022, protocolli n. PT 0035870/2022, PT 0035865/2022, PT 0035872/2022, PT 0035871/2022, PT 0035869/2022.

Dall'esame del certificato ipotecario speciale emerge che per tutti i soggetti ispezionati si è proceduto sempre, indistintamente, con la richiesta delle formalità "contro" escludendo la richiesta "favore" che potrebbe risultare necessaria ai fini di impedire l'emersione di eventuali trascrizioni a favore, incidenti su precedenti iscrizioni o trascrizioni contro, utili alla procedura.

Inoltre, relativamente al Bene 1, ricompreso all'interno del Lotto 1, risulterebbe all'interno degli immobili da ispezionare anche il subalterno 7, della particella 421, del foglio 223. Tale identificativo è stato costituito per divisione in data 8 giugno 1981 e successivamente introdotto in atti catastali dal 12 giugno 2000. Dopodiché, lo stesso identificativo è stato variato per frazionamento e fusione in data 14 giugno 1985 con introduzione in atti a decorrere dal 16 febbraio 2010, data che corrisponde anche alla sua soppressione a favore del nuovo subalterno 9, oggi esistente.

Pertanto, a far data dal 26 settembre 2002, data di inizio del "ventennio" rispetto alla data di trascrizione del pignoramento, fino alla sua data di soppressione del 16 febbraio 2010, questo identificativo dovrebbe essere ispezionato all'interno del certificato ipotecario speciale.

In aggiunta, relativamente al Bene 5, che costituisce il Lotto 4, risulterebbe all'interno degli immobili da ispezionare anche il subalterno 55, della particella 111, del foglio 222. Tale identificativo è stato costituito per frazionamento in data 31 ottobre 2001 e introdotto in atti catastali in pari data. Dopodiché, lo stesso identificativo è stato variato per frazionamento e fusione in data 22 gennaio 2007 e introdotto in atti catastali in pari data con soppressione a favore del nuovo subalterno 61 e da quest'ultimo fino al subalterno 68 oggi esistente.

Pertanto, a far data dal 26 settembre 2002, data di inizio del "ventennio" rispetto alla data di trascrizione del pignoramento, fino alla sua data di soppressione del 22 gennaio 2007, questo identificativo dovrebbe essere ispezionato all'interno del certificato ipotecario speciale. In questo caso fra gli immobili ispezionati, a partire dalla data di acquisto della più ampia proprietà da parte dell'esecutato, **** Omissis ****, risalente al 29 maggio 1984, mancherebbe anche il subalterno 46, non risultando peraltro necessaria l'ispezione del subalterno 50 ivi indicata.

Si precisa oltre a ciò che, in conformità al criterio di ispezione adottato dal richiedente, al fine di garantire la "verificabilità" dell'appartenenza del bene in oggetto all'esecutato, in quanto il suo titolo di acquisto risale ad oltre vent'anni prima della trascrizione del pignoramento, sembrerebbe opportuno ispezionare anche **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, che in data 29 maggio 1984 cedeva al **** Omissis **** (esecutato) una più ampia proprietà che ricomprendeva anche l'attuale Bene 5.

Analogamente, sempre al fine di garantire la “verificabilità” dell’appartenenza del bene 4, di cui al lotto 3 in oggetto, al dante causa dell’esecutato, sembrerebbe opportuno ispezionare anche il **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, che a seguito della sua morte in data 27 dicembre 1984, a mezzo successione testamentaria, cedeva la proprietà per i diritti di 2/3 alla **** Omissis **** e poi quest’ultima in data 27 luglio 2005 la cedeva al **** Omissis **** (esecutato).

Infine, il sottoscritto, ha provveduto all’aggiornamento documentale con la produzione dell’elenco telematico delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie per immobile e per soggetto esecutato, unitamente alle relative note estese, alla documentazione catastale e all’ultimo titolo di provenienza immobiliare per ogni bene oggetto della presente perizia.



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Corso Giovanni Amendola, 24, Piano Terra
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Borgo Albanese, 7/a, Piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO GIOVANNI AMENDOLA, 24, PIANO T

Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra, con ingresso indipendente dal civico 24 di Corso Giovanni Amendola, composto da vano di ingresso adibito a negozio, vano posteriore adibito a retro bottega e disimpegno per accedere ad un piccolo w.c. ed alla rimessa di cui al bene 2 del medesimo lotto 1, nonché da spazio soppalcato privo di scala fissa per l'accesso che comunque può avvenire direttamente dal suddetto bene 2.

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 BORGO ALBANESE, 7/A, PIANO T

Unità immobiliare adibita a garage/rimessa, collegata internamente all'unità di cui al bene 1 del medesimo lotto 1, con ingresso da apertura carrabile che avviene direttamente dalla via Borgo Albanese, 7/a.

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 rimanda a quanto descritto nel paragrafo "precisazioni".

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
c/o curatore **** Omissis ****



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Trattandosi di un trasferimento immobiliare non abitativo, sia per il Bene 1 che per il Bene 2, il regime della vendita è soggetto all'imposta di registro con aliquota ordinaria del 9%. L'imposta di registro proporzionale non potrà essere inferiore a euro 1.000,00. Saranno inoltre dovute le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa di euro 50,00 ciascuna, mentre il trasferimento sarà esente da I.V.A.

CONFINI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO GIOVANNI AMENDOLA, 24, PIANO T

L'immobile in oggetto confina con corso Giovanni Amendola, proprietà **** Omissis ****, proprietà condominiale, salvo se altri e/o più precisi confini.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA BORGO ALBANESE, 7/A, PIANO T

L'immobile in oggetto confina con via Borgo Albanese, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri e/o più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO GIOVANNI AMENDOLA, 24, PIANO T

La planimetria catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia è stata utilizzata, previo una speditiva verifica sui luoghi in occasione del sopralluogo, per il calcolo delle superfici da cui dedurre il valore dell'immobile. Per il calcolo dei coefficienti di ponderazione si è fatto ricorso alle indicazioni fornite nell'Allegato C del D.P.R. n.138/1998. Nel calcolo della superficie convenzionale entra per intero la superficie principale (mq 41 al 100%).Pertanto, la superficie convenzionale arrotondata è pari a circa mq 41. La superficie netta è pari a circa mq 34.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA BORGO ALBANESE, 7/A, PIANO T

La planimetria catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia è stata utilizzata, previo una speditiva verifica sui luoghi in occasione del sopralluogo, per il calcolo delle superfici da cui dedurre il valore dell'immobile. Per il calcolo dei coefficienti di ponderazione si è fatto ricorso alle indicazioni fornite nell'Allegato C del D.P.R. n.138/1998. Nel calcolo della superficie convenzionale entra per intero la superficie principale (mq 20 al 100%).Pertanto, la superficie convenzionale arrotondata è pari a circa mq 20. La superficie netta è pari a circa mq 16.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO GIOVANNI AMENDOLA, 24, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/2000 al 24/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 421, Sub. 7 Categoria C1 Cl.10, Cons. 28 mq. Rendita € 529,26 Piano T -S1
Dal 24/10/2001 al 16/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 421, Sub. 7 Categoria C1 Cl.10, Cons. 28 mq. Rendita € 529,26 Piano T-S1
Dal 16/02/2010 al 10/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 421, Sub. 9 Categoria C1 Cl.10, Cons. 28 mq. Rendita € 529,26 Piano T-S1
Dal 10/07/2012 al 11/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 421, Sub. 9 Categoria C1 Cl.10, Cons. 29 mq. Superficie catastale 41 mq Rendita € 548,17 Piano T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA BORGO ALBANESE, 7/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/2000 al 24/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 421, Sub. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq. Rendita € 104,12 Piano T

Dal 24/10/2001 al 10/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 421, Sub. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq. Superficie catastale 18 mq Rendita € 104,12 Piano T
Dal 10/07/2012 al 11/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 421, Sub. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq. Superficie catastale 18 mq Rendita € 104,12 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO GIOVANNI AMENDOLA, 24, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	223	421	9		C1	10	29 mq	41 mq	548,17 €	T		

Corrispondenza catastale I diritti sull'unità immobiliare, identificata in foglio 223, particella 421, subalterno 9, derivano dal Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pistoia (PT), Repertorio 306/2012 del 10 luglio 2012, trascritto a Pistoia il 26 luglio 2012, al Registro Particolare n. 4.027 e Registro Generale n. 5.522. Con il suddetto trasferimento il **** Omissis **** (esecutato) acquistò il diritto di piena proprietà per la quota intera del bene. Si rileva la corrispondenza fra i dati identificativi dell'unità immobiliare in oggetto con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si rileva altresì la corretta intestazione, sia dal punto di vista catastale che da quello ipotecario, dell'unità immobiliare in oggetto risultando attribuiti al **** Omissis **** (esecutato) i diritti di proprietà per 1/1 e pertanto anche in conformità all'atto di pignoramento. Si rileva infine la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Infatti, la planimetria in atti non recepisce la diversa distribuzione di alcuni degli spazi presenti all'interno dell'unità immobiliare. Il mancato aggiornamento catastale assume rilevanza ai fini del corretto censimento dell'attuale unità nell'ottica

antielusiva della disciplina in esame. Sempre con riferimento a quanto riscontrabile sui luoghi e la planimetria catastale in atti, si evidenziano anche alcune incongruenze dovute ad errate rappresentazioni grafiche, non inficanti in questo caso sul censimento catastale. Comunque, laddove si ritenga opportuno procedere con una variazione catastale per una completa regolarizzazione di quanto riscontrato, il relativo costo, comprensivo degli oneri tecnici, si può quantificare in euro 600,00. Si allega alla presente copia della planimetria catastale vigente e della visura catastale storica dell'unità immobiliare in oggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA BORGO ALBANESE, 7/A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	421	5		C6	6	16 mq.	18 mq	104,12 €	T	

Corrispondenza catastale I diritti sull'unità immobiliare, identificata in foglio 223, particella 421, subalterno 5, derivano dal Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pistoia (PT), Repertorio 306/2012 del 10 luglio 2012, trascritto a Pistoia il 26 luglio 2012, al Registro Particolare n. 4.027 e Registro Generale n. 5.522. Con il suddetto trasferimento il **** Omissis **** (esecutato) acquistò il diritto di piena proprietà per la quota intera del bene.

Si rileva la corrispondenza fra i dati identificativi dell'unità immobiliare in oggetto con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si rileva altresì la corretta intestazione, sia dal punto di vista catastale che da quello ipotecario, dell'unità immobiliare in oggetto risultando attribuiti al **** Omissis **** (esecutato) i diritti di proprietà per 1/1 e pertanto anche in conformità all'atto di pignoramento.

Si rileva infine la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Infatti, nella planimetria si evidenziano alcune incongruenze dovute ad errate rappresentazioni grafiche che inficerebbero il censimento catastale. Il mancato aggiornamento catastale assume rilevanza ai fini del corretto censimento dell'attuale unità nell'ottica antielusiva della disciplina in esame. Laddove si ritenga opportuno procedere con una variazione catastale per una completa regolarizzazione di quanto riscontrato, il relativo costo, comprensivo degli oneri tecnici, si può quantificare in euro 600,00.

Si allega alla presente copia della planimetria catastale vigente e della visura catastale storica dell'unità immobiliare in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo e conservativo delle unità immobiliari è da ritenersi in pessime condizioni, poiché sono in scadenti condizioni i pavimenti, le pareti e i soffitti, gli infissi ed in genere l'impiantistica ivi presente. Vi sono evidenti tracce di umidità per risalita capillare, con formazione di efflorescenze e muffe, nonché porzioni localizzate di intonaco deteriorate.

PARTI COMUNI

In base al contratto di provenienza, oltre ai diritti di piena proprietà sull'immobile in oggetto, sono stati trasferiti, pro-quota, i relativi diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, considerate indivisibili per legge e regolamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che l'aggiudicazione dovrà essere eseguita nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità attualmente si trova con le relative accessioni, pertinenze e dipendenze, con tutti i diritti solitari e condominiali, e con le servitù attive e passive attualmente esistenti, inerenti al fabbricato stesso e nascenti dallo stato dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO GIOVANNI AMENDOLA, 24, PIANO T

L'immobile, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, nella sua conformazione originaria è stato edificato in epoca remota, trovandosi collocato all'interno della seconda cerchia muraria del capoluogo cittadino. Si tratta di una struttura originaria in laterizio con impalcati di copertura in parte in laterocemento ed in parte a volta. L'unità immobiliare, in termini generali, sommariamente, presenta pareti intonacate con finitura di tipo civile, pavimenti eseguiti prevalentemente in ceramica con finitura a mezzo di battiscopa. E' presente della porzione tergo dell'unità immobiliare un pavimento rialzato in tavolato di legno. All'interno vi sono infissi in alluminio con pannellatura in pvc. L'infisso esterno è costituito da una struttura in alluminio con pannellatura in vetri a "tutta altezza". A protezione dell'infisso esterno è presente una grata estensibile in acciaio con struttura a "fisarmonica". I locali sono tutti tinteggiati. L'impianto elettrico è di tipo civile prevalentemente posto sotto traccia e sotto pavimento, composto da tubazioni corrugate, conduttori in rame isolato, scatole di derivazione e portafrutti. L'impianto idrico - sanitario è anch'esso con rete di distribuzione sotto traccia e sotto pavimento con sanitari in porcellana di colore bianco e rubinetterie cromate. È presente l'impianto di

climatizzazione. In occasione del sopralluogo effettuato, non si è potuto riscontrare l'effettivo funzionamento degli impianti ivi presenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA BORGO ALBANESE, 7/A, PIANO T

L'immobile, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, nella sua conformazione originaria è stato edificato in epoca remota, trovandosi collocato all'interno della seconda cerchia muraria del capoluogo cittadino. Si tratta di una struttura originaria in laterizio con impalcati di copertura in parte in latero-cemento ed in parte a volta. L'unità immobiliare, in termini generali, sommariamente, presenta pareti intonacate con finitura di tipo civile, pavimenti eseguiti prevalentemente in ceramica con finitura a mezzo di battiscopa. L'infisso esterno è costituito da una serranda avvolgibile a "stecche" orizzontali con funzionamento manuale. A protezione dell'infisso esterno è presente una grata estensibile in acciaio con struttura a "fisarmonica". Il locale è tinteggiato. L'impianto elettrico è di tipo civile prevalentemente posto sotto traccia e sotto pavimento, composto da tubazioni corrugate, conduttori in rame isolato, scatole di derivazione e portafrutti. In occasione del sopralluogo effettuato non si è potuto riscontrarne l'effettivo funzionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Le unità immobiliari in oggetto, al momento del sopralluogo risultano libere e nella disponibilità dell'avvocato **** Omissis ****, nella sua qualità di curatore dell'eredità giacente dell'esecutato **** Omissis ****, in base al Decreto di nomina n. 1797/2018 del 13 novembre 2018, di cui al R.G. n. 2025/2018. Si è tuttavia proceduto con l'acquisizione anche di una certificazione che è stata rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 10 gennaio 2023, sulla base di una visura dei dati presenti in anagrafe tributaria a nome del **** Omissis **** (esecutato). Da questa certificazione non risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione, comodato o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione, ad oggi, di terzi relativamente al bene oggetto di stima. Si allega alla presente la nomina dell'avvocato **** Omissis **** e la certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO GIOVANNI AMENDOLA, 24, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/2001 al 10/07/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ruggero	24/10/2001	18.193	1.603

		Alberto Rizzi				
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	14/11/2001	8769	5593	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Agenzia delle Entrate - DPPT Ufficio Territoriale di Pistoia	08/11/2001	2895	1/V	
Dal 10/07/2012 al 11/11/2022	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Tribunale di Pistoia	10/07/2012	306/2012		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	26/07/2012	5522	4027	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta variata.

Si allega la copia dell'ultimo titolo di provenienza immobiliare unitamente alla relativa nota di trascrizione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA BORGO ALBANESE, 7/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/2001 al 10/07/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ruggero Alberto Rizzi	24/10/2001	18.193	1.603
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		.Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	14/11/2001	8769	5593
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate - DPPT Ufficio Territoriale di Pistoia	08/11/2001	2895	1/V		
Dal 10/07/2012 al 11/01/2023	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	10/07/2012	306/2012	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	26/07/2012	5522	4027
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si allega la copia dell'ultimo titolo di provenienza immobiliare unitamente alla relativa nota di trascrizione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO GIOVANNI AMENDOLA, 24, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 31 dicembre 2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 26/09/2022
Reg. gen. 9798 - Reg. part. 6499
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione In relazione alla formalità presente, costituita da una trascrizione (verbale di pignoramento immobili) sarà necessario, a seguito della trascrizione del decreto di trasferimento immobiliare, predisporre la relativa annotazione. L'importo esatto, andrà calcolato in base alle tariffe vigenti al momento dell'emissione del Decreto di Trasferimento. Nell'ipotesi che la prassi rimanga uguale a quella attuale, sarà necessario effettuare per quanto riguarda la trascrizione il pagamento in misura fissa dell'imposta ipotecaria, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria. Complessivamente si tratta di un importo di circa euro 500,00 comprensivo del relativo onorario tecnico. Si allega alla

presente l'ispezione ipotecaria telematica eseguita, sia per nominativo che per immobile, aggiornata alla data del 31 dicembre 2022 e la relativa nota estesa tutt'ora gravante sul bene in oggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA BORGO ALBANESE, 7/A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 31 dicembre 2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2022

Reg. gen. 9798 - Reg. part. 6499

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione In relazione alla formalità presente, costituita da una trascrizione (verbale di pignoramento immobili) sarà necessario, a seguito della trascrizione del decreto di trasferimento immobiliare, predisporre la relativa annotazione. L'importo esatto, andrà calcolato in base alle tariffe vigenti al momento dell'emissione del Decreto di Trasferimento. Nell'ipotesi che la prassi rimanga uguale a quella attuale, sarà necessario effettuare per quanto riguarda la trascrizione il pagamento in misura fissa dell'imposta ipotecaria, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria. Complessivamente si tratta di un importo di circa euro 500,00 comprensivo del relativo onorario tecnico. Si allega alla presente l'ispezione ipotecaria telematica eseguita, sia per nominativo che per immobile, aggiornata alla data del 31 dicembre 2022 e la relativa nota estesa tutt'ora gravante sul bene in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Il piano della Città Storica adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 117 del 30 Ottobre 2006 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 11 Febbraio 2008, classifica l'immobile in oggetto quale "Edificio Modulare: casa a torre, schiera" di cui all'art. 20 delle relative Norme Tecniche di Attuazione che consente le seguenti modalità di intervento "Manutenzione ordinaria e straordinaria ristrutturazione/riqualificazione R1. Aumento delle unità immobiliari è ammesso, nel rispetto dell'articolo 5 delle N.T.A, seguendo prioritariamente le divisioni catastali storiche, individuate in cartografia. E' consentita la sola destinazione d'uso residenziale, solo il piano terra può essere destinato ad attività commerciali o artigianali di servizio che non siano insalubri. Quest'ultime sarebbero ammissibili ai piani diversi dal terreno, purché il loro svolgimento sia compatibile con le caratteristiche architettoniche proprie dei locali abitativi e rispettoso della funzione residenziale".

Si evidenzia che la verifica della situazione urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare in oggetto è risultata complessa, in relazione all'individuazione dei soggetti a cui riferire le ricerche di archivio. Infatti, a prescindere dal proprietario, oggi esecutato, i provvedimenti edilizi sono stati rubricati a nome di alcuni dei vari proprietari che si sono susseguiti nel corso tempo. Stante quindi l'oggettiva difficoltà ad individuare con sicurezza tutti i soggetti potenzialmente interessati, l'elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto. Tuttavia, si può sicuramente affermare che il fabbricato, nel suo impianto originario, sia stato realizzato in data antecedente alla Legge fondamentale urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942. Successivamente, emerge che una porzione immobiliare, che costituisce l'attuale subalterno 9 di cui al bene 1, sia stata oggetto di alcune modifiche. In particolare, in base a quanto riscontrabile presso l'archivio storico comunale emerge un Permesso per Lavori, Affare n. 10166, protocollo n. 364 del 4 aprile 1950 per eseguire lavori di intonaco ad una facciata dello stabile posto in Corso Umberto n. 12 (ex corso Amendola). A seguire, sempre con riferimento ad una porzione dell'attuale subalterno 9, è stato rilasciato un ulteriore Permesso per Lavori, Affare n. 11212, protocollo n. 936 dell'8 giugno 1963 per una trasformazione del prospetto del fabbricato di abitazione posto in Pistoia, via Silvano Fedi (ex corso Amendola). Nel primo caso si tratta di un titolo edilizio privo di elaborati grafici, mentre nel secondo caso il titolo edilizio è corredato da una documentazione fotografica e da un elaborato grafico. L'elaborato grafico riporta come titolo dell'intervento *"trasformazione di prospetto di fabbricato civile"*. Al suo interno è presente una sezione, il prospetto oggetto di variazione ed una pianta che graficizza due locali fra loro attigui, ma non comunicanti direttamente, entrambi privi dell'indicazione della loro destinazione di uso. Non risultano agli atti comunali ulteriori titoli e/o elaborati grafici che identifichino l'attuale unità immobiliare nella conformazione planimetrica oggi riscontrabile sui luoghi. Risulta pertanto impossibile trarre alcuna considerazione oggettiva in merito alla conformità edilizia. Volendo affrontare il tema della commerciabilità, è opportuno fare riferimento all'articolo 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, che recita *"...per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali..."*. Pertanto, a giudizio del sottoscritto, è utile analizzare gli altri "documenti probanti" a disposizione che hanno interessato l'unità immobiliare nel corso del tempo. A livello cartografico quest'unità immobiliare trova una sua prima rappresentazione con la planimetria

catastale redatta in data 19 aprile 1940 e successivamente accertata e classata in data 1° marzo 1943. Esaminando la planimetria, sebbene redatta in scala 1:200, si può affermare che l'altezza ivi indicata risulta inferiore a quella rilevata, mentre la consistenza sia sostanzialmente paragonabile a quella riscontrabile sui luoghi, non risultando però graficizzati sia il vano ad uso disimpegno, sia il servizio igienico, che il sovrastante soppalco, che potrebbero, però, essere stati realizzati antecedentemente al 1° settembre 1967. Altri elementi che emergono dall'esame planimetrico sono la mancata rappresentazione dell'infisso principale arretrato, nonché l'indicazione della destinazione d'uso. Riguardo a quest'ultimo aspetto, dalla lettura della denuncia di accatastamento e dal relativo accertamento, si desume una funzione a "magazzino" pertinenziale ad una più ampia destinazione del fabbricato a civile abitazione. Altro elemento da esaminare, ai fini della commerciabilità del bene, è senz'altro il suo status giuridico che ha contraddistinto il bene negli ultimi decenni. Infatti, nel contratto di compravendita stipulato dal notaio Ruggiero Alberto Rizzi in data 24 ottobre 2001 (repertorio 18.193 - raccolta 1.603), il bene veniva identificato come *"...porzione di fabbricato posto in Corso Amendola composta al piano terra da un vano ad uso negozio con retrobottega e servizio igienico..."*. Successivamente con il Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pistoia, repertorio n. 306/2012 del 10 luglio 2012, la stessa unità immobiliare veniva descritta come *"...locale ad uso commerciale posto al piano terra con ingresso indipendente dal civico 24 di corso Amendola, composto da un vano di ingresso adibito a negozio, vano posteriore adibito a retro-bottega e disimpegno per accedere ad un piccolo w.c..."*. Pertanto sulla scorta di quest'ultimi documenti ritenuti dal sottoscritto probanti, stante comunque un'oggettiva alea di incertezza, sembra ragionevole affermare sia la commerciabilità dell'unità immobiliare, sia il suo fine commerciale. In generale è opportuno evidenziare, tenuto conto di quanto sopra descritto, che i potenziali aggiudicatari debbano valutare opportunamente tutte le eventuali attività necessarie ai fini di una più corretta rispondenza con lo stato dei luoghi nel rispetto normativo vigente, precisando fin d'ora che comunque si tratterà di attività in carico al futuro aggiudicatario e che quest'ultimo dovrà pertanto valutare opportunamente assumendo anche, laddove lo ritenga necessario, ulteriori e più precise notizie. Infatti trattandosi di aspetti, ben rappresentati nel corso della presente analisi, la futura aggiudicazione non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o anche riduzione del prezzo.

Infatti, a livello cartografico quest'unità immobiliare trova una sua ultima rappresentazione con la planimetria catastale redatta in data 14 giugno 1985. A seguito del sopralluogo effettuato, da un confronto sommario con questa planimetria, sono emerse alcune incongruenze con quanto ivi riportato. Pur trattandosi di un elaborato privo di misure, dalla lettura grafica si è riscontrata una apprezzabile discordanza con le misure rilevate durante il sopralluogo che in alcuni casi travalicherebbe le normali tolleranze di rappresentazione. Sono state inoltre riscontrate svariate differenze nella forma e nella rappresentazione delle aperture, oltre che varie imprecisioni grafiche. Nella distribuzione dei vani interni si sono riscontrate alcune differenze rispetto a quanto riportato

nella suddetta planimetria, a titolo di esempio, suddivisione fra i due locali, la porta del bagno collocata in una diversa posizione, la mancata rappresentazione del soppalco, ecc. Già in questa fase si può affermare, a giudizio del sottoscritto, che sembrerebbe opportuno preventivare una spesa derivante dagli oneri amministrativi per la mancata comunicazione di inizio lavori, così come disciplinato dalla Legge Regionale n. 65 del 10 novembre 2014 e s.m.i., e dall'onorario professionale. Per questa tipologia di opere, il Comune di Pistoia generalmente applica la sanzione pecuniaria pari a euro 1.000,00, a cui andrà aggiunto l'onorario professionale per l'istanza di comunicazione al Comune dell'intervento, corredata di tutta la documentazione tecnica prevista dall'articolo 145 della citata Legge Regionale 65/2014. In particolare si tratta della seguente attività: "... a) una relazione del progettista abilitato, che asseveri la conformità degli interventi ed opere da realizzare agli strumenti della pianificazione urbanistica comunali adottati o approvati ed al regolamento edilizio, nonché il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, alle norme relative all'efficienza energetica; b) gli elaborati progettuali necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione; c) ogni parere, nulla osta o atto d'assenso comunque denominato necessario per poter eseguire i lavori, compresi quelli relativi a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, se presenti; d) le dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti ...". Il costo per tale attività tecnica, tenuto conto del necessario impegno temporale, può quindi essere stimato a discrezione in circa euro 1.500,00 comprensivo di CIPAG e IVA come per legge. Quindi, per tali interventi e per il relativo onorario professionale si tratta di una spesa totale di circa euro 2.500,00. Non risulta presente alcuna attestazione di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA BORGO ALBANESE, 7/A, PIANO T

Anche in questo caso si evidenzia che la verifica della situazione urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare in oggetto è risultata complessa, in relazione all'individuazione dei soggetti a cui riferire le ricerche di archivio. Infatti, a prescindere dal proprietario, oggi esecutato, i provvedimenti edilizi potrebbero essere stati rubricati a nome di alcuni dei vari proprietari che si sono susseguiti nel corso tempo. Stante quindi l'oggettiva difficoltà ad individuare con sicurezza tutti i soggetti potenzialmente interessati, la ricerca non ha prodotto alcun provvedimento edilizio. Tuttavia, si può sicuramente affermare che il fabbricato, nel suo impianto originario, sia stato realizzato in data antecedente alla Legge fondamentale urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942. Non risultando agli atti comunali titoli e/o

elaborati grafici che identifichino l'attuale unità immobiliare nella conformazione planimetrica oggi riscontrabile sui luoghi, risulta impossibile trarre alcuna considerazione oggettiva in merito alla conformità edilizia. Volendo affrontare il tema della commerciabilità, è opportuno fare riferimento come nel caso precedente all'articolo 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001. Pertanto, a giudizio del sottoscritto, è utile analizzare gli altri "documenti probanti" a disposizione che hanno interessato l'unità immobiliare nel corso del tempo. A livello cartografico quest'unità immobiliare trova una sua prima rappresentazione con la planimetria catastale redatta in data 20 aprile 1940 e successivamente accertata e classata in data 1° marzo 1943. Esaminando la planimetria, sebbene redatta in scala 1:200, si può affermare che la consistenza sia difforme rispetto a quella riscontrabile sui luoghi, nonché la mancata l'indicazione della destinazione d'uso. Riguardo a quest'ultimo aspetto, dalla lettura della denuncia di accatastamento e dal relativo accertamento, si desume una funzione a "magazzino" pertinenziale ad una più ampia destinazione del fabbricato a civile abitazione. Altro elemento da esaminare, ai fini della commerciabilità del bene, è senz'altro il suo status giuridico che ha contraddistinto il bene negli ultimi decenni. Infatti, nel contratto di compravendita stipulato dal notaio Ruggiero Alberto Rizzi in data 24 ottobre 2001 (repertorio 18.193 - raccolta 1.603), il bene veniva identificato come *"...porzione di fabbricato posto in via Borgo Albanese n. 7/a, consistente in un fondo monolocale al piano terra adibito ad autorimessa privata, avente una superficie di circa metri quadrati sedici..."*. Successivamente con il Decreto di Trasferimento del Tribunale di Pistoia, repertorio n. 306/2012 del 10 luglio 2012, la stessa unità immobiliare veniva descritta come *"...vano adibito a garage/rimessa...con ingresso da apertura carrabile ... posta in via Borgo Albanese n. 7/a..."*. Pertanto sulla scorta di quest'ultimi documenti ritenuti dal sottoscritto probanti, stante comunque un'oggettiva alea di incertezza, sembra ragionevole affermare sia la commerciabilità dell'unità immobiliare, sia il suo utilizzo come autorimessa. Tuttavia è opportuno evidenziare, tenuto conto di quanto sopra descritto, che i potenziali aggiudicatari debbano valutare opportunamente tutte le eventuali attività necessarie ai fini di una più corretta rispondenza con lo stato dei luoghi nel rispetto normativo vigente, precisando fin d'ora che comunque si tratterà di attività in carico al futuro aggiudicatario e che quest'ultimo dovrà pertanto valutare opportunamente assumendo anche, laddove lo ritenga necessario, ulteriori e più precise notizie. Infatti trattandosi di aspetti, ben rappresentati nel corso della presente analisi, la futura aggiudicazione non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o anche riduzione del prezzo.

Non risulta presente alcuna attestazione di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si precisa che nel più ampio complesso immobiliare, ricomprendente anche le unità in oggetto, non risulta costituito un condominio. Le spese condominiali, di natura ordinaria e straordinaria, sono comunque suddivise fra le proprietà ivi presenti. Ad oggi, dalle informazioni assunte, risulta che non vi sia programmato alcun intervento straordinario di natura condominiale.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - via San Biagio, 79, Piano Terra

DESCRIZIONE

Unità immobiliare costituita da ufficio posto al piano terra del fabbricato condominiale di più ampie dimensioni ubicato in Comune di Pistoia, via di San Biagio, n. 79 e composto da ingresso, sala di attesa, un ufficio con bagno ed antibagno.

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 rimanda a quanto descritto nel paragrafo "precisazioni".

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
c/o curatore avv. **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Trattandosi di un trasferimento immobiliare non abitativo, il regime della vendita è soggetto all'imposta di registro con aliquota ordinaria del 9%. L'imposta di registro proporzionale non potrà essere inferiore a euro 1.000,00. Saranno inoltre dovute le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa di euro 50,00 ciascuna, mentre il trasferimento sarà esente da I.V.A.

CONFINI

L'immobile in oggetto confina con ingresso a comune, vano scale a comune e passaggio coperto a comune su più lati, salvo se altri e/o più precisi confini.



CONSISTENZA

La planimetria catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia è stata utilizzata, previo una speditiva verifica sui luoghi in occasione del sopralluogo, per il calcolo delle superfici da cui dedurre il valore dell'immobile. Per il calcolo dei coefficienti di ponderazione si è fatto ricorso alle indicazioni fornite nell'Allegato C del D.P.R. n.138/1998. Nel calcolo della superficie convenzionale entra per intero la superficie principale (mq 32 al 100%).Pertanto, la superficie convenzionale arrotondata è pari a circa mq 32. La superficie netta è pari a circa mq 25. Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 02/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 886, Sub. 2 Categoria A10 Cl.4, Cons. 2 vani Rendita € 836,66 Piano T
Dal 02/02/2011 al 05/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 886, Sub. 2 Categoria A10 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 1.045,83 Piano T
Dal 05/04/2011 al 31/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 886, Sub. 2 Categoria A10 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 1.045,83 Piano T
Dal 31/05/2013 al 10/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 886, Sub. 41 Categoria C2 Cl.4, Cons. 32 mq. Rendita € 104,12 Piano T
Dal 10/03/2014 al 11/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 886, Sub. 41 Categoria C2 Cl.9, Cons. 32 mq. Superficie catastale 32 mq

		Rendita € 229,72 Piano T
--	--	-----------------------------

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	203	886	41		C2	9	32 mq	32 mq	229,72 €	T		

Corrispondenza catastale I diritti sull'unità immobiliare identificata in foglio 203, particella 886, subalterno 41, derivano dall'atto Notaio Marco Regni di Pistoia (PT), stipulato in data 5 aprile 2011 (rep. 210.402 – racc. 44.425), registrato a Pistoia il 3 maggio 2011 al n. 2968, serie 1T, ed ivi trascritto in pari data, al Registro Particolare n. 2303 e Registro Generale n. 3589. Con il suddetto atto il **** Omissis **** (esecutato) acquistò il diritto di piena proprietà per la quota intera dell'allora identificativo catastale. Si rileva la corrispondenza fra i dati identificativi dell'unità immobiliare in oggetto con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si rileva altresì la corretta intestazione, sia dal punto di vista catastale che da quello ipotecario, dell'unità immobiliare in oggetto risultando attribuiti al **** Omissis **** (esecutato) i diritti di proprietà per 1/1 e pertanto anche in conformità all'atto di pignoramento. Si rileva infine la corrispondenza geometrica tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, non risultando tuttavia corrette alcune destinazioni dei locali indicate come magazzino. La categoria che ne deriva (C/2) non risulta omogenea con il contratto di provenienza della proprietà e con la destinazione edilizia attribuita nell'ultimo titolo abilitativo dove i locali in questione vengono indicati come ufficio e sala di attesa (A/10). Perciò, i dati di classamento oggi riscontrabili in visura assumono rilevanza ai fini del corretto censimento dell'attuale unità nell'ottica antielusiva della disciplina in esame. Pertanto, laddove si ritenga opportuno procedere con una variazione catastale per una completa regolarizzazione di quanto riscontrato, il relativo costo, comprensivo degli oneri tecnici, si può quantificare in euro 600,00. Si allega alla presente copia della planimetria catastale vigente e della visura catastale storica dell'unità immobiliare in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è da ritenersi in normali condizioni con particolare riferimento alle pavimentazioni, alle pareti ed ai soffitti, agli infissi, nonché all'impiantistica ivi presente.

PARTI COMUNI

In base al contratto di provenienza, oltre ai diritti di piena proprietà sull'immobile in oggetto, sono stati trasferiti, pro-quota, i relativi diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, considerate indivisibili per legge e regolamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che l'aggiudicazione dovrà essere eseguita nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità attualmente si trova con le relative accessioni, pertinenze e dipendenze, con tutti i diritti solitari e condominiali, e con le servitù attive e passive attualmente esistenti, inerenti al fabbricato stesso e nascenti dallo stato dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, nella sua conformazione originaria è stato edificato in epoca remota, a cavallo della fine degli anni '60 e primi anni '70 del secolo scorso. Si tratta di una struttura originaria intelaiata in C.A., L'unità immobiliare, in termini generali sommariamente, presenta pareti intonacate con finitura di tipo civile, pavimenti eseguiti prevalentemente in ceramica con finitura a mezzo di battiscopa, con finestre e porte-finestre dotate di infissi chiari con finitura effetto alluminio e vetro. Le porte sono in legno tamburato. I locali sono tutti tinteggiati. L'impianto elettrico è di tipo civile posto sotto traccia e sotto pavimento, composto da tubazioni corrugate, conduttori in rame isolato, scatole di derivazione e portafrutti. L'impianto idrico - sanitario è anch'esso con rete di distribuzione sotto traccia e sotto pavimento con sanitari in porcellana di colore bianco e rubinetterie cromate. È presente l'impianto di produzione dell'acqua calda con boiler e l'impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa. In occasione del sopralluogo effettuato, non si è potuto riscontrare l'effettivo funzionamento degli impianti ivi presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare in oggetto, al momento del sopralluogo risulta libera e nella disponibilità dell'avvocato **** Omissis ****, nella sua qualità di curatore dell'eredità giacente dell'esecutato **** Omissis ****, in base al Decreto di nomina n. 1797/2018 del 13 novembre 2018, di cui al R.G. n. 2025/2018. Si è tuttavia proceduto con l'acquisizione anche di una certificazione che è stata rilasciata

dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 10 gennaio 2023, sulla base di una visura dei dati presenti in anagrafe tributaria a nome del **** Omissis **** (esecutato). Da questa certificazione non risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione, comodato o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione, ad oggi, di terzi relativamente al bene oggetto di stima. Si allega alla presente la nomina dell'avvocato **** Omissis **** e la certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1980 al 05/04/2011	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	23/07/1980	1147/80	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	20/08/1980		3203
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/2011 al 11/11/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Marco Regni	05/04/2011	210402	44425
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	03/05/2011	3589	2303
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate - DPPT Ufficio Territoriale di Pistoia	03/05/2011	2968	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 31 dicembre 2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 26/09/2022
Reg. gen. 9798 - Reg. part. 6499
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione In relazione alla formalità presente, costituita da una trascrizione (verbale di pignoramento immobili) sarà necessario, a seguito della trascrizione del decreto di trasferimento immobiliare, predisporre la relativa annotazione. L'importo esatto, andrà calcolato in base alle tariffe vigenti al momento dell'emissione del Decreto di Trasferimento. Nell'ipotesi che la prassi rimanga uguale a quella attuale, sarà necessario effettuare per quanto riguarda la trascrizione il pagamento in misura fissa dell'imposta ipotecaria, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria. Complessivamente si tratta di un importo di circa euro 500,00 comprensivo del relativo onorario tecnico. Si allega alla presente l'ispezione ipotecaria telematica eseguita, sia per nominativo che per immobile, aggiornata alla data del 31 dicembre 2022 e la relativa nota estesa tutt'ora gravante sul bene in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Il regolamento Urbanistico adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 10 marzo 2010 e approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 17 aprile 2013, aggiornato all'ultima variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 166 del 14 settembre 2020, include l'area su cui insiste il fabbricato nei "Tessuti di recente formazione - TR2 - da riordinare - riqualificare" di cui all'art. 41 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Le aree TR2 sono tessuti nei quali sono riconoscibili condizioni di disordine urbanistico e una insufficiente dotazione dei servizi pubblici. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziale, direzionale e di servizio, artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia, artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale, attività sportive, commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita, turistico-ricettiva extra-alberghiera, pubbliche o di interesse pubblico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sulla base della ricerca documentale eseguita presso l'archivio storico del Comune di Pistoia emerge che le opere di costruzione dell'originario fabbricato furono realizzate in base alla Licenza Edilizia, Affare n. 11388/1520 rilasciata il 5 luglio 1969 e successiva variante Affare n. 11388/2480 rilasciata il 30 dicembre 1969, nonché Licenza Edilizia n. 2178/1972 rilasciata il 25 gennaio 1973 e Licenza Edilizia n. 1964/1973 rilasciata il 21 marzo 1974. In seguito per opere realizzate in difformità è stata rilasciata dal Comune di Pistoia la relativa Concessione Edilizia a sanatoria n. 217 del 23 luglio 1997, di cui alla pratica edilizia n. 5550/22. Infine, l'unità immobiliare in oggetto a seguito di modifiche interne è stata interessata da un Accertamento di Conformità in sanatoria rilasciato, ai sensi dell'art. 140 Legge Regionale 1/2005, in data 15 maggio 2011 al n. 56, di cui alla pratica edilizia n. 162/2011. Per quanto riguarda gli aspetti edilizi, a seguito del sopralluogo effettuato, da un confronto sommario, non sono emerse rilevanti incongruenze con quanto riportato negli ultimi elaborati grafici disponibili determinando pertanto la commerciabilità dell'unità immobiliare in oggetto. Si evidenzia tuttavia l'allestimento del vano destinato a "sala di attesa" come spazio di cottura. Non risulta presente alcuna attestazione di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'amministratore condominiale, **** Omissis ****, ha comunicato, a mezzo mail, in data 18 gennaio 2023 che, la posizione debitoria del **** Omissis **** alla data della comunicazione, salvo conguaglio a rendiconto, comprendente anche la quota di compartecipazione relativa ai lavori di manutenzione asfalto del più ampio complesso immobiliare denominato **** Omissis **** di cui l'unità in oggetto costituisce porzione, risulta pari alla somma di euro 6.191,82.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Curtatone e Montanara, 24, Piano Terzo

DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano terzo di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato in Pistoia, via Curtatone e Montanara, 24, all'interno rispetto a detta strada e senza affaccio su di essa. L'unità è raggiungibile per mezzo dell'ingresso condominiale e del relativo vano scale a comune. E' composta da zona ingresso/soggiorno con cottura non finestrata, da ulteriori due vani, due piccoli ripostigli, piccola terrazza attestante sulla corte interna, bagno, nonché da locali sottotetto ad uso soffitta, oltre a disimpegno.

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 rimanda a quanto descritto nel paragrafo "precisazioni".

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
c/o curatore avv. **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/3 in base al verbale di pignoramento)

Trattandosi di un trasferimento immobiliare ad uso abitativo, il regime della vendita è soggetto all'imposta di registro con aliquota ordinaria del 9% o laddove ne ricorrano i presupposti con l'aliquota ridotta del 2%. L'imposta di registro proporzionale non potrà essere inferiore a euro 1.000,00. Saranno inoltre dovute le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa di euro 50,00 ciascuna.

CONFINI

L'immobile in oggetto confina con vano scale a comune, disimpegno comune e corte interna, salvo se altri e/o più precisi confini.

CONSISTENZA

La planimetria catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia è stata utilizzata, previo una speditiva verifica sui luoghi in occasione del sopralluogo, per il calcolo delle superfici da cui dedurre il valore dell'immobile. Per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite nell'Allegato C del D.P.R. n.138/1998. Nel calcolo della superficie convenzionale entra per intero la superficie principale dell'abitazione, una quota parte assunta al 25% della superficie accessoria indiretta della soffitta ed infine una quota parte in questo caso assunta al 30% della superficie di pertinenza terrazza. Pertanto, la superficie convenzionale arrotondata è pari a circa mq 102. La superficie netta della sola abitazione esclusa la porzione a soffitta è pari a circa mq 80. Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 10/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 222, Part. 111, Sub. 15 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 318,14 Piano 2°
Dal 10/10/2002 al 27/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 222, Part. 111, Sub. 56 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 255,65 Piano 3
Dal 27/07/2005 al 11/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 222, Part. 111, Sub. 56 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 255,65 Piano 3°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	222	111	56		A3	2°	5,5 vani	102 mq	255,65 €	3°	

Corrispondenza catastale I diritti di proprietà sull'unità immobiliare identificata in foglio 222, particella 111, subalterno 56, pervennero al **** Omissis **** (esecutato):- per 1/3, dall'atto Notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia (PT), stipulato in data 19 ottobre 1985 (rep. 12.909 – racc. 4.458), registrato a Pistoia il 7 novembre 1985 al n. 2353, ed ivi trascritto il 15 novembre 1985, al Registro Particolare n. 3155 e Registro Generale n. 5018. Con il suddetto atto il **** Omissis **** (esecutato) acquistò il diritto di piena proprietà per la quota sopra descritta;- per 2/3, dall'atto Notaio Marco Regni di Pistoia (PT), stipulato in data 27 luglio 2005 (rep. 190.096 – racc. 32.120), registrato a Pistoia l'8 agosto 2005 al n. 3386, serie 1T, ed ivi trascritto il 9 agosto 2005, al Registro Particolare n. 5100 e Registro Generale n. 8085. Si rileva la corrispondenza fra i dati identificativi dell'unità immobiliare in oggetto con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si rileva altresì la corretta intestazione dal punto di vista ipotecario dell'unità immobiliare in oggetto risultando attribuiti al sig. **** Omissis **** (esecutato) i diritti di proprietà per 1/1. Tuttavia, si precisa che, con l'atto esecutivo di pignoramento del 29 agosto 2022, repertorio n. 2927/2022, trascritto in data 26 settembre 2022, al Registro Particolare n. 6499 e Registro Generale n. 9798, il Richiedente agiva nei confronti dell'esecutato per il diritto di proprietà relativamente alla quota di 2/3. Si nota inoltre l'errata intestazione dal punto di vista catastale dell'unità immobiliare in oggetto risultando attribuiti al sig. **** Omissis **** (esecutato) i diritti di proprietà per 2/3. La situazione informatizzata catastale non recepisce ancora il contratto Cappellini (rep. 12.909 – racc. 4.458), sopra citato con il quale l'esecutato acquistava i diritti di 1/3 della proprietà sul bene in oggetto. Si evidenzia infine la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Infatti, con riferimento a quanto indicato ai paragrafi "descrizione" e "regolarità edilizia", la planimetria in atti non recepisce la diversa distribuzione di alcuni degli spazi presenti all'interno dell'unità immobiliare. Il mancato aggiornamento catastale assume rilevanza ai fini del corretto censimento dell'attuale unità nell'ottica antielusiva della disciplina in esame. Sempre con riferimento a quanto riscontrabile sui luoghi e la planimetria catastale in atti, si evidenziano anche alcune incongruenze dovute ad errate rappresentazioni grafiche, non inficanti in questo caso sul censimento catastale. Comunque, laddove si ritenga opportuno procedere con una variazione catastale per una completa regolarizzazione di quanto riscontrato, il relativo costo,

comprensivo degli oneri tecnici, si può quantificare in euro 600,00. Si allega alla presente copia della planimetria catastale vigente e della visura catastale storica dell'unità immobiliare in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è da ritenersi in pessime condizioni, poiché sono in scadenti condizioni i pavimenti, le pareti, alcuni soffitti, gli infissi ed in genere l'impiantista ivi presente. Si precisa che il solaio di copertura con struttura principale, secondaria e relativo tavolato in legno, presente nei locali soffitta, risulta di recente realizzazione.

PARTI COMUNI

In base al contratto di provenienza, oltre ai diritti di piena proprietà sull'immobile in oggetto, sono stati trasferiti, pro-quota, i relativi diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, considerate indivisibili per legge e regolamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che l'aggiudicazione dovrà essere eseguita nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità attualmente si trova con le relative accessioni, pertinenze e dipendenze, con tutti i diritti solitari e condominiali, e con le servitù attive e passive attualmente esistenti, inerenti al fabbricato stesso e nascenti dallo stato dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, nella sua conformazione originaria è stato edificato in epoca remota, trovandosi collocato all'interno della prima cerchia muraria del capoluogo cittadino. Si tratta di una struttura originaria in laterizio con impalcati di copertura in parte in latero-cemento ed in parte in legno. L'unità immobiliare, presenta affacci sulla corte interna. In termini generali, sommariamente, la porzione abitativa del fabbricato presenta pareti intonacate con finitura di tipo civile, pavimenti eseguiti prevalentemente con materiale ceramico con finitura a mezzo di battiscopa. Con finestre e porte-finestre dotate di infissi chiari con finitura effetto alluminio di colore chiaro. Esternamente questa porzione è prevalentemente dotata di persiane con doghe orizzontali anch'esse di colore verde. Le porte sono in legno tamburato. I locali sono tutti tinteggiati. L'impianto elettrico è di tipo civile posto sotto traccia e sotto pavimento, composto da tubazioni corrugate, conduttori in rame isolato, scatole di derivazione e portafrutti. L'impianto idrico - sanitario è anch'esso con rete di distribuzione sotto traccia e sotto pavimento con sanitari in porcellana di colore bianco e rubinetterie cromate. È presente l'impianto di produzione dell'acqua calda e l'impianto di

riscaldamento con termosifoni in alluminio. In occasione del sopralluogo effettuato, non si è potuto riscontrare l'effettivo funzionamento degli impianti ivi presenti. Una porzione ad uso soffitta di trova nel suo insieme al cosiddetto stato "grezzo".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare in oggetto, al momento del sopralluogo risulta libera e nella disponibilità dell'avvocato **** Omissis ****, nella sua qualità di curatore dell'eredità giacente dell'esecutato **** Omissis ****, in base al Decreto di nomina n. 1797/2018 del 13 novembre 2018, di cui al R.G. n. 2025/2018. Si è tuttavia proceduto con l'acquisizione anche di una certificazione che è stata rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 10 gennaio 2023, sulla base di una visura dei dati presenti in anagrafe tributaria a nome del **** Omissis **** (esecutato). Da questa certificazione non risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione, comodato o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione, ad oggi, di terzi relativamente al bene oggetto di stima. Si allega alla presente la nomina dell'avvocato **** Omissis **** e la certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1984 al 27/07/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/12/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità di Pistoia	27/10/1988	6767	4158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate - DPPT Ufficio Territoriale di Pistoia	11/10/1988	60	1028		
Dal 19/10/1985 al	**** Omissis ****	Atto di compravendita			

11/11/2022		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giulio Cesare Cappellini	19/10/1985	12.909	4.458
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità di Pistoia	15/11/1985	3155	5018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate - DPPT Ufficio Territoriale di Pistoia	07/11/1985	2353	
Dal 27/07/2005 al 11/11/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Marco Regni	27/07/2005	190.096	32.120
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	09/08/2005	8085	5100
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate - DPPT Ufficio Territoriale di Pistoia	08/08/2005	3386	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Si allegano le copie degli ultimi titoli di provenienza immobiliare unitamente alle relative note di trascrizione. Con il suddetto primo atto pubblico, stipulato dal Notaio Marco Regni di Pistoia in data 27 luglio 2005 (repertorio 190.096 – raccolta 32.210), il **** Omissis **** (esecutato) acquistò il diritto di piena proprietà per la quota di 2/3 dalla **** Omissis **** mediante successione testamentaria in morte del **** Omissis ****, apertasi a Pistoia il 27 ottobre 1984, registrata a Pistoia il 21 ottobre 1988, al n. 60, volume n. 1028 ed ivi trascritta sempre in data 27 ottobre 1988 al Registro Particolare n. 4158. Si rileva pertanto, anche se al di fuori del “ventennio”, che la successione del **** Omissis **** non risulta trascritta per accettazione tacita. Relativamente alla provenienza del diritto di piena proprietà per la quota di 1/3 a favore del **** Omissis **** (esecutato), avvenuta per mezzo del secondo atto pubblico, stipulato dal Notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 27 luglio 2005 (repertorio 190.096 – raccolta 32.210), anche in questo caso il precedente proprietario **** Omissis ****, aveva acquisito la proprietà mediante successione testamentaria in morte della **** Omissis ****, apertasi a Pistoia il 20 settembre 1980 ed ivi trascritta in data 25 giugno 1981 al Registro Particolare n. 2678. Anche in questa circostanza si rileva, anche se al di fuori del “ventennio”, che la successione della **** Omissis **** non risulta trascritta per accettazione tacita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 31 dicembre 2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 26/09/2022
Reg. gen. 9798 - Reg. part. 6499
Quota: 2/3
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione In relazione alla formalità presente, costituita da una trascrizione (verbale di pignoramento immobili) sarà necessario, a seguito della trascrizione del decreto di trasferimento

immobiliare, predisporre la relativa annotazione. L'importo esatto, andrà calcolato in base alle tariffe vigenti al momento dell'emissione del Decreto di Trasferimento. Nell'ipotesi che la prassi rimanga uguale a quella attuale, sarà necessario effettuare per quanto riguarda la trascrizione il pagamento in misura fissa dell'imposta ipotecaria, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria. Complessivamente si tratta di un importo di circa euro 500,00 comprensivo del relativo onorario tecnico. Si allega alla presente l'ispezione ipotecaria telematica eseguita, sia per nominativo che per immobile, aggiornata alla data del 31 dicembre 2022 e la relativa nota estesa tutt'ora gravante sul bene in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Il piano della Città Storica adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 117 del 30 Ottobre 2006 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 11 Febbraio 2008, classifica l'immobile in oggetto quale *"Edificio specialistico religioso: monasteri, conventi"* di cui all'art. 16 delle relative Norme Tecniche di Attuazione che consente le seguenti modalità di intervento *"Manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico; ripristino tipologico per i conventi e gli edifici individuati in azzurro. Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino dell'impianto tipologico originario, la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici e decorativi (fronti interni ed esterni, copertura, ripristino degli ambienti interni) con il ripristino delle parti alterate, il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota di murature portanti, solai a volte, scale, copertura, la conservazione e il ripristino degli spazi liberi e circostanti con demolizione delle superfetazioni"*. Le destinazioni d'uso ammesse sono: *"per le chiese (edifici in blu) la destinazione naturale è quella religiosa o, in mancanza, una destinazione culturale e museale che renda fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte, nonché direzionale di servizio, purchè non si creino motivi di contrasto con i valori formali e simbolici presenti. Per i conventi e i palazzi religiosi (edifici azzurri) ove sia venuta a mancare la destinazione religiosa originaria sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fra cui direzionali e direzionali di servizio, in particolare le sedi di comunità, fondazioni, associazioni culturali, turistico-ricettive, purché non si creino motivi di contrasto con i valori formali e simbolici presenti. La destinazione residenziale è ammessa se la trasformazione in residenza è già avvenuta e ormai consolidata nel tempo. Qualsiasi destinazione non può alterare l'impianto tipologico e distributivo"*.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si evidenzia che la verifica della situazione urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare in oggetto è risultata complessa, in relazione all'individuazione dei soggetti a cui riferire le ricerche di archivio. Infatti, a prescindere dal proprietario, oggi esecutato, i provvedimenti edilizi sono stati rubricati a nome di alcuni dei vari proprietari che si sono susseguiti nel corso tempo. Stante quindi l'oggettiva

difficoltà ad individuare con sicurezza tutti i soggetti potenzialmente interessati, l'elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto. Tuttavia, si può sicuramente affermare che il fabbricato, nel suo impianto originario, sia stato realizzato in data antecedente alla Legge fondamentale urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942. Successivamente, emerge che l'attuale subalterno 56 di cui al bene 4, sia stato oggetto di alcune modifiche interne come da Dichiarazione di Inizio Attività protocollo n. 68995 dell'11 dicembre 2007, di cui alla pratica edilizia n. 2312/2007. Tuttavia la suddetta D.I.A. risulta priva sia di documentazione fotografica, sia di una rappresentazione grafica. Con l'aiuto anche delle dichiarazioni rese nell'ultimo contratto di compravendita non risulterebbero ulteriori titoli e/o elaborati grafici che identifichino l'attuale unità immobiliare nella conformazione planimetrica oggi riscontrabile sui luoghi. Risulta pertanto impossibile trarre alcuna considerazione oggettiva in merito alla conformità edilizia. A livello cartografico quest'unità immobiliare trova una sua ultima rappresentazione con la planimetria catastale redatta in data 26 febbraio 1981. A seguito del sopralluogo effettuato, da un confronto sommario con questa planimetria, sono emerse alcune incongruenze con quanto ivi riportato. Pur trattandosi di un grafico privo di misure, dalla lettura grafica si è riscontrata una apprezzabile discordanza con le misure rilevate durante il sopralluogo che in alcuni casi travalicherebbe le normali tolleranze di rappresentazione. Sono state inoltre riscontrate svariate differenze nella forma e nella rappresentazione grafica delle aperture, oltre che varie imprecisioni grafiche. Nella distribuzione dei vani interni si sono riscontrate alcune differenze rispetto a quanto riportato nella suddetta planimetria, a titolo di esempio, creazione di unico ambiente nella zona giorno con spazio cottura, realizzazione di due ripostigli in luogo del bagno, realizzazione di una scala esterna, trasformazione del ripostiglio in bagno, mancata rappresentazione di una porzione della soffitta, ecc. In precedenza l'unità immobiliare in oggetto trovava una sua prima rappresentazione con la planimetria catastale redatta in data 8 aprile 1940. Esaminando la planimetria, si può affermare che la consistenza planimetrica sia difforme rispetto a quella riscontrabile nella successiva planimetria del 1981 sopra descritta. Sempre in base a questo confronto si rileva che alcuni dei locali presenti assumevano diverse destinazioni di uso. In definitiva si tratta di attività, seppur precedenti all'acquisto da parte dell'attuale esecutato, eseguite senza alcun evidente riscontro edilizio. In definitiva, si tratta complessivamente di aspetti che, se da una lato non inficiano significativamente la commerciabilità immobiliare, sicuramente ne inficiano la conformità che comunque, si ritiene potrebbe essere ottenuta con la predisposizione di tutte le relative attività di sanatoria che si riterrebbe opportuno affrontare ai fini di una più corretta rispondenza con lo stato dei luoghi, precisando fin d'ora che comunque si tratterà di una attività in carico al futuro aggiudicatario e che quest'ultimo dovrà pertanto valutare opportunamente assumendo anche, laddove lo ritenga necessario, ulteriori e più precise notizie. Infatti trattandosi di aspetti, ben rappresentati nel corso della presente analisi, la futura aggiudicazione non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o anche riduzione del prezzo. Già in questa fase si può affermare, a giudizio del sottoscritto, che per la

definizione dell'iter della sanatoria, ai sensi della Legge Regionale n. 65 del 10 novembre 2014 e s.m.i., sarà quanto meno necessario provvedere anche all'ottenimento della sanatoria strutturale così come previsto dalla Legge Regionale citata, oltreché preventivare una spesa che deriva dagli oneri amministrativi per la mancata comunicazione di inizio lavori, così come disciplinato dalla suddetta Legge Regionale n. 65/2014 e s.m.i., e dall'onorario professionale. Per questa tipologia di opere, il Comune di Pistoia generalmente applica la sanzione pecuniaria pari a euro 1.000,00, a cui andrà aggiunto l'onorario professionale per l'istanza di comunicazione al Comune dell'intervento, corredata di tutta la documentazione tecnica prevista dall'articolo 145 della citata Legge Regionale 65/2014. In particolare si tratta della seguente attività: *"... a) una relazione del progettista abilitato, che asseveri la conformità degli interventi ed opere da realizzare agli strumenti della pianificazione urbanistica comunali adottati o approvati ed al regolamento edilizio, nonché il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, alle norme relative all'efficienza energetica; b) gli elaborati progettuali necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione; c) ogni parere, nulla osta o atto d'assenso comunque denominato necessario per poter eseguire i lavori, compresi quelli relativi a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, se presenti; d) le dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti ..."*. Per quanto riguarda la quantificazione dei costi sarà necessario corrispondere ai vari enti interessati le relative sanzioni amministrative, i diritti di segreteria, gli oneri comunali, regionali, le marche da bollo, ecc., nonché i necessari onorari professionali. Tali costi possono essere, ad oggi, sommariamente stimati in circa euro 5.000,00 comprensivi degli oneri e contributi di legge. Non risulta presente alcuna attestazione di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'amministratore condominiale, **** Omissis ****, ha comunicato, a mezzo mail, in data 18 gennaio 2023 che, relativamente al bilancio consuntivo di gestione ordinaria anno 2022 e preventivo per l'intero anno 2023, il **** Omissis **** risulta debitore della somma pari ad euro 6.121,72, oltre alla somma di euro 25.109,44 inerente ai lavori straordinari rifacimento del tetto, il tutto per un totale complessivo pari ad euro 31.231,16.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Pistoia (PT) - via dei Baglioni, 5, piano T

DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso deposito/cantina, posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato in Pistoia, via dei Baglioni, 5, composta, sulla scorta della planimetria catastale vigente, da un unico vano raggiungibile direttamente dall'ingresso condominiale percorrendo in discesa una breve rampa. Sempre da quanto riscontrabile sulla planimetria catastale, percorrendo il suddetto ingresso condominiale e la prima rampa di scale, si arriva ad un pertinente spazio ad uso balcone attestante su una piccola corte interna.

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 rimanda a quanto descritto nel paragrafo "precisazioni".

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
c/o curatore avv. **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/3 in base al verbale di pignoramento)

Trattandosi di un trasferimento immobiliare nell'ambito di un ipotetico uso pertinenziale a quello abitativo, il regime della vendita è soggetto all'imposta di registro con aliquota ordinaria del 9% o laddove ne ricorrano i presupposti con l'aliquota ridotta del 2%. L'imposta di registro proporzionale non potrà essere inferiore a euro 1.000,00. Saranno inoltre dovute le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa di euro 50,00 ciascuna.

CONFINI

L'immobile in oggetto confina con via dei Baglioni, ingresso a comune, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri e/o più precisi confini.

CONSISTENZA

La planimetria catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia è stata utilizzata, previo una speditiva verifica sui luoghi in occasione del sopralluogo, per il calcolo delle superfici da cui dedurre il valore dell'immobile. Per il calcolo dei coefficienti di ponderazione si è fatto ricorso alle indicazioni fornite nell'Allegato C del D.P.R. n.138/1998. Nel calcolo della superficie convenzionale entra per intero la superficie principale (mq 21 al 100%).Pertanto, la superficie convenzionale arrotondata è pari a circa mq 21. La superficie netta è pari a circa mq 16.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/2001 al 10/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 222, Part. 111, Sub. 55 Categoria C2 Cl.1, Cons. 18 mq. Rendita € 36,26 Piano T
Dal 10/01/2002 al 22/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 222, Part. 111, Sub. 55 Categoria C2 Cl.5, Cons. 18 mq. Rendita € 68,79 Piano T
Dal 22/01/2007 al 01/08/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 222, Part. 111, Sub. 61 Categoria C2 Cl.1, Cons. 17 mq. Rendita € 34,24 Piano T
Dal 01/08/2014 al 11/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 222, Part. 111, Sub. 68 Categoria C2 Cl.1, Cons. 16 mq. Rendita € 32,23 Piano T
Dal 11/06/2015 al 11/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 222, Part. 111, Sub. 68

		Categoria C2 Cl.7, Cons. 16 mq. Superficie catastale 21 mq Rendita € 84,29 Piano T
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	222	111	68		C2	7°	16 mq.	21 mq	84,29€	T		

Corrispondenza catastale I diritti sull'unità immobiliare identificata in foglio 222, particella 111, subalterno 68, derivano dall'atto Notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia (PT), stipulato in data 29 maggio 1984 (rep. 7.956 - racc. 2.957), trascritto a Pistoia il 6 giugno 1984, al Registro Particolare n. 2382 e Registro Generale n. 3211. Con il suddetto atto il **** Omissis **** (esecutato) acquistò il diritto di piena proprietà per la quota intera dell'allora identificativo catastale. Si rileva la corrispondenza fra i dati identificativi dell'unità immobiliare in oggetto con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si rileva altresì la corretta intestazione, sia dal punto di vista catastale che da quello ipotecario, dell'unità immobiliare in oggetto risultando attribuiti al sig. **** Omissis **** (esecutato) i diritti di proprietà per 1/1. Tuttavia, si precisa che, con l'atto esecutivo di pignoramento del 29 agosto 2022, repertorio n. 2927/2022, trascritto in data 26 settembre 2022, al Registro Particolare n. 6499 e Registro Generale n. 9798, il Richiedente agiva nei confronti dell'esecutato per il diritto di proprietà relativamente alla quota di 2/3. Si rileva infine, per quanto riguarda gli aspetti legati al censimento catastale, la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria esistente. Si allega alla presente copia della planimetria catastale vigente e della visura catastale storica dell'unità immobiliare in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è da ritenersi in pessime condizioni.

PARTI COMUNI

In base al contratto di provenienza, oltre ai diritti di piena proprietà sull'immobile in oggetto, sono stati trasferiti, pro-quota, i relativi diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, considerate indivisibili per legge e regolamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che l'aggiudicazione dovrà essere eseguita nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità attualmente si trova con le relative accessioni, pertinenze e dipendenze, con tutti i diritti solitari e condominiali, e con le servitù attive e passive attualmente esistenti, inerenti al fabbricato stesso e nascenti dallo stato dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, nella sua conformazione originaria è stato edificato in epoca remota, trovandosi collocato all'interno della prima cerchia muraria del capoluogo cittadino. Si tratta di una struttura originaria in laterizio con impalcati di copertura in parte in latero-cemento, in parte in legno ed in parte con volte. L'unità immobiliare presenta affaccio sulla via Baglioni. In termini generali, sommariamente, questa porzione presenta pareti intonacate grossolanamente con finitura tipo rustica, con pavimento in battuto cementizio irregolare e copertura a volta in laterizio a vista. La finestra sulla via dei Baglioni è dotata di inferriata metallica priva di infisso, la porta di ingresso è in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare in oggetto, al momento del sopralluogo risulta nella disponibilità dell'avvocato **** Omissis ****, nella sua qualità di curatore dell'eredità giacente dell'esecutato sig. **** Omissis ****, in base al Decreto di nomina n. 1797/2018 del 13 novembre 2018, di cui al R.G. n. 2025/2018. Si rileva che all'interno dell'unità immobiliare è presente un "sistema autoclave" con relativi serbatoi di accumulo, apparecchi di controllo e di comando, a servizio della rete di distribuzione dell'acqua per l'alimentazione del condominio distribuito su diversi piani. Si è inoltre proceduto con l'acquisizione anche di una certificazione che è stata rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 10 gennaio 2023, sulla base di una visura dei dati presenti in anagrafe tributaria a nome del **** Omissis **** (esecutato). Da questa certificazione non risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione, comodato o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione, ad oggi, di terzi relativamente al bene oggetto di stima. Si allega alla presente la nomina dell'avvocato **** Omissis **** e la certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/1984 al 11/11/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giulio Cesare Cappellini	29/05/1984	7956	2957
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	06/06/1984	3211	2382
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate - DPPT Ufficio Territoriale di Pistoia	18/06/1984	1824			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si allega la copia dell'ultimo titolo di provenienza immobiliare.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 31 dicembre 2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2022

Reg. gen. 9798 - Reg. part. 6499

Quota: 2/3

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione In relazione alla formalità presente, costituita da una trascrizione (verbale di pignoramento immobili) sarà necessario, a seguito della trascrizione del decreto di trasferimento immobiliare, predisporre la relativa annotazione. L'importo esatto, andrà calcolato in base alle tariffe vigenti al momento dell'emissione del Decreto di Trasferimento. Nell'ipotesi che la prassi rimanga uguale a quella attuale, sarà necessario effettuare per quanto riguarda la trascrizione il pagamento in misura fissa dell'imposta ipotecaria, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria. Complessivamente si tratta di un importo di circa euro 500,00 comprensivo del relativo onorario tecnico. Si allega alla presente l'ispezione ipotecaria telematica eseguita, sia per nominativo che per immobile, aggiornata alla data del 31 dicembre 2022 e la relativa nota estesa tutt'ora gravante sul bene in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Il piano della Città Storica adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 117 del 30 Ottobre 2006 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 11 Febbraio 2008, classifica l'immobile in oggetto quale "Edificio specialistico religioso: monasteri, conventi" di cui all'art. 16 delle relative Norme Tecniche di Attuazione che consente le seguenti modalità di intervento "Manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico; ripristino tipologico per i conventi e gli edifici individuati in azzurro. Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino dell'impianto tipologico originario, la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici e decorativi (fronti interni ed esterni, copertura, ripristino degli ambienti interni) con il ripristino delle parti alterate, il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota di murature portanti, solai a volte, scale, copertura, la conservazione e il ripristino degli spazi liberi e circostanti con demolizione delle superfetazioni". Le destinazioni d'uso ammesse sono: "per le chiese (edifici in blu) la destinazione naturale è quella religiosa o, in mancanza, una destinazione culturale e museale che renda fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte, nonché direzionale di servizio, purchè non si creino motivi di contrasto con i valori formali e simbolici presenti. Per i conventi e i palazzi religiosi (edifici azzurri) ove sia venuta a mancare la destinazione religiosa originaria sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fra cui direzionali e direzionali di servizio, in particolare le sedi di comunità, fondazioni, associazioni culturali, turistico-ricettive, purché non si creino motivi di contrasto con i valori formali e simbolici presenti. La destinazione residenziale è ammessa se la

trasformazione in residenza è già avvenuta e ormai consolidata nel tempo. Qualsiasi destinazione non può alterare l'impianto tipologico e distributivo".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si evidenzia che la verifica della situazione urbanistico-edilizia delle unità immobiliari in oggetto è risultata complessa, in relazione all'individuazione dei soggetti a cui riferire le ricerche di archivio. Infatti, a prescindere dal proprietario, oggi esecutato, i provvedimenti edilizi potrebbero essere stati rubricati a nome di alcuni dei vari proprietari che si sono susseguiti nel corso tempo. Stante quindi l'oggettiva difficoltà ad individuare con sicurezza tutti i soggetti potenzialmente interessati, la ricerca non ha prodotto alcun provvedimento edilizio. Tuttavia, si può sicuramente affermare che il fabbricato, nel suo impianto originario, sia stato realizzato in data antecedente alla Legge fondamentale urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942. Non risultando agli atti comunali titoli e/o elaborati grafici che identifichino l'attuale unità immobiliare nella conformazione planimetrica oggi riscontrabile sui luoghi, risulta impossibile trarre alcuna considerazione oggettiva in merito alla conformità edilizia. A livello cartografico quest'unità immobiliare trova una sua ultima rappresentazione con la planimetria catastale redatta in data 1° agosto 2014. A seguito del sopralluogo effettuato, da un confronto sommario con questa planimetria, non sono emerse sostanziali incongruenze con quanto ivi riportato. La suddetta unità, nella sua più ampia consistenza, trova altresì rappresentazione cartografica anche nelle precedenti planimetrie catastali del 10 febbraio 1984, del 31 ottobre 2001 e del 22 gennaio 2007, dove la porzione immobiliare, riconducibile all'attuale subalterno 68, trova una sostanziale corrispondenza con lo stato dei luoghi. Non risulta presente alcuna attestazione di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il delegato della società che amministra il condominio, cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, **** Omissis ****, ha comunicato, a mezzo mail, in data 25 gennaio 2023 che, relativamente al bilancio consuntivo di gestione ordinaria anno 2022 e preventivo per l'intero anno 2023, il **** Omissis **** risulta debitore della somma pari ad euro 1.422,78.

FORMAZIONE LOTTI



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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Corso Giovanni Amendola, 24, piano TUnità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra, con ingresso indipendente dal civico 24 di Corso Giovanni Amendola, composto da vano di ingresso adibito a negozio, vano posteriore adibito a retro bottega e disimpegno per accedere ad un piccolo w.c. ed alla rimessa di cui al bene 2 del medesimo lotto 1, nonché da spazio soppalcato privo di scala fissa per l'accesso che comunque può avvenire direttamente dal suddetto bene 2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 421, Sub. 9, Categoria C1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Borgo Albanese, 7/a, piano TUnità immobiliare adibita a garage/rimessa, collegata internamente all'unità di cui al bene 1 del medesimo lotto 1, con ingresso da apertura carrabile che avviene direttamente dalla via Borgo Albanese, 7/a. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 421, Sub. 5, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - via San Biagio, 79, piano TUnità immobiliare costituita da ufficio posto al piano terra del fabbricato condominiale di più ampie dimensioni ubicato in Comune di Pistoia, via di San Biagio, n. 79 e composto da ingresso, sala di attesa, un ufficio con bagno ed antibagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 886, Sub. 41, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Curtatone e Montanara, 24, piano 3° Unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano terzo di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato in Pistoia, via Curtatone e Montanara, 24, all'interno rispetto a detta strada e senza affaccio su di essa. L'unità è raggiungibile per mezzo dell'ingresso condominiale e del relativo vano scale a comune; è composta da zona ingresso/soggiorno con cottura non finestrata, da ulteriori due vani, due piccoli ripostigli, piccola terrazza attestante sulla corte

interna, bagno, nonché da locali sottotetto ad uso soffitta, oltre a disimpegno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 222, Part. 111, Sub. 56, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3).

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Pistoia (PT) - via dei Baglioni, 5, piano TUnità immobiliare ad uso deposito/cantina, posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato in Pistoia, via dei Baglioni, 5, composta, sulla scorta della planimetria catastale vigente, da un unico vano raggiungibile direttamente dall'ingresso condominiale percorrendo in discesa una breve rampa. Sempre da quanto riscontrabile sulla planimetria catastale, percorrendo il suddetto ingresso condominiale e la prima rampa di scale, si arriva ad un pertinente spazio ad uso balcone attestante su una piccola corte interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 222, Part. 111, Sub. 68, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA DEI LOTTI



La stima del più probabile valore di mercato degli immobili verrà svolta utilizzando il cosiddetto metodo sintetico-comparativo. Si opererà cioè considerando la patrimonialità attiva e passiva degli immobili in relazione a correnti stime commerciali di valori di mercato oppure in riferimento a valori comparativi. In generale con il metodo sintetico si devono accertare, con ricerche di mercato, le variazioni dei prezzi dei fabbricati contenenti l'unità in oggetto. Tali prezzi devono essere poi "calzati" sull'unità in oggetto di stima in funzione delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che connotano le consistenze da stimare rispetto ai valori utilizzati come comparativi. Il metodo, che in apparenza può sembrare semplicistico, per essere applicato correttamente necessita in realtà di una larga massa di dati aggiornati di compravendita di immobili analoghi. La stima del bene non solo richiede accuratezza nella selezione dei termini di paragone (perché le banche dati disponibili contengono valori di riferimento disomogenei e non banalmente comparabili con il caso specifico) ma anche nel tenere conto dell'incidenza di qualsiasi elemento che possa rappresentare un eventuale punto debole nell'offerta immobiliare. E' evidente che i valori immobiliari finali di stima sono influenzati, oltre che dall'aleatorietà connessa all'assunzione dei prezzi unitari, anche dalla precisione ed accuratezza raggiunta nelle misure quantitative determinate con il suddetto metodo. Si osserva che, in questo caso, l'attendibilità del risultato finale è assai più condizionata dalla scelta del prezzo appropriato che non dall'accuratezza raggiunta nella determinazione quantitativa. Stanti le finalità cui è diretta la valutazione, il sottoscritto ha comunque adottato criteri di valutazione prudenziali ed i valori assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà. Per la stima la prima operazione svolta è stata quella di individuare con esattezza, all'interno della banca dati proposta dall'O.M.I., la classificazione della zona in cui sono collocate le unità immobiliari in oggetto. Per fare questo si è ricorso alla funzione GEPOI, presente ovviamente all'interno dell'Osservatorio, che permette di individuare graficamente la zona in cui ricadono i beni in oggetto. Nel nostro caso, per quanto riguarda il Lotto 1, si tratta di un fabbricato, comprendente le unità in oggetto, inserito nella zona "B1", microzona catastale "1", fascia "Centrale, centro storico interno alle mura urbane". La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare individua per tale zona come tipologia prevalente le abitazioni di tipo civile e la destinazione residenziale con stato conservativo normale. Per quanto riguarda il Lotto 2, si tratta di immobili, comprendenti l'unità in oggetto, inseriti nella zona "C1", microzona catastale "1", fascia "Semincentrale, Desideri, Stadio, Pertini". Anche in questo caso, la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, individua per tale zona come tipologia prevalente le abitazioni di tipo civile e la destinazione residenziale con stato conservativo normale. Per i Lotti 3 e 4, si tratta di immobili, comprendenti le unità in oggetto, inseriti nella zona "B2", microzona catastale "1", fascia "Centrale, Sala, Buozi, Cino, Cavour". Anche in questo frangente, la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, individua per tale zona come tipologia

prevalente le abitazioni di tipo civile e la destinazione residenziale con stato conservativo normale. Successivamente, attraverso il servizio messo a disposizione dall' Agenzia delle Entrate a far data dal 7 dicembre 2020, si è provveduto alla "Consultazione dei valori immobiliari dichiarati" nel periodo ad oggi disponibile che va dal 1° gennaio 2019 fino al 30 novembre 2021. A fronte di questa ricerca si sono individuati, in un raggio di 500 metri dagli immobili in oggetto, svariati contratti di compravendita relativi ad immobili potenzialmente comparabili con quelli in oggetto. Nel dettaglio della scheda di ogni contratto si è potuto dedurre il corrispettivo dichiarato, la zona O.M.I. di riferimento con la relativa localizzazione sul territorio, oltreché la relativa categoria catastale e i dati di consistenza. Purtroppo però, per questioni di privacy, il servizio non permette di poter direttamente estrapolare elementi essenziali, quali gli estremi di identificazione catastale e quelli di trascrizione, per procedere con l'estrazione del contratto, elemento quest'ultimo indispensabile per poterne valutare l'effettiva comparabilità. La notevole oscillazione dei corrispettivi pagati non ci consente di assumere parametri di comparabilità neanche fra quelli che presentano consistenze non troppo dissimili da quelle delle unità immobiliari oggetto di stima. A seguire, sono state eseguite le ormai classiche indagini attraverso i canali del libero mercato delle compravendite immobiliari attraverso la ricerca su alcuni siti internet delle principali Agenzie Immobiliari. Anche in questo caso si è incontrata una notevole difficoltà nel reperire proposte relative ad immobili "comparabili" a quelli in oggetto con una tipologia edilizia analoga. Questa ricerca, della quale si allegano le risultanze, ha posto in evidenza due aspetti. Il primo riguarda l'esiguo numero di annunci in vendita che è possibile reperire nelle zone in relazione alle caratteristiche immobiliari comparabili. Il secondo riguarda l'estrema variabilità dei prezzi che si riscontra negli immobili reperiti. Infine, si osserva che nelle immediate vicinanze di dove sono collocate le unità immobiliari in oggetto, vi sono molteplici annunci di beni derivanti da vendite giudiziarie che in linea di massima ne permettono un acquisto ad un prezzo vantaggioso, in alcuni casi di gran lunga inferiore rispetto al loro ipotetico valore di mercato riscontrabile. Tra tutti i comparabili reperiti se ne riportano nel seguito quelli relativi ad alcune unità immobiliari che appaiono più simili con quelle in oggetto.

Analisi Lotto 1 Bene 1 In particolare di tratta di:-1), annuncio di vendita reperito sul sito internet dell'Agenzia Immobiliare "Studio Leman" di Pistoia (*riferimento 5928 - data annuncio 17 dicembre 2021*), relativo ad un fondo commerciale ubicato in via Vittorio Veneto. L'immobile risulta descritto come composto da un ampio vano, ripostiglio e bagno. Viene altresì presentato come un immobile nel quale è necessario un intervento di rimessa "a nuovo" privo di riscaldamento. La superficie commerciale di riferimento dichiarata è di circa 25 mq. La richiesta è pari ad euro 20.000,00. Svolgendo una sommaria analisi della superficie commerciale complessiva, e considerando che comunque una probabile riduzione del prezzo si potrebbe ottenere in fase di trattativa, si determina un prezzo dell'unità in oggetto indicativamente di circa euro 800,00 per ogni metro quadrato di superficie;-2), annuncio di vendita a trattativa privata della "Ansi Costruzioni S.r.l.", relativo ad un

negozio ubicato in viale Antonio Pacinotti in prossimità della zona di espansione dell'Ex-Breda. Le condizioni di manutenzione sono rappresentate come ottime. E' composto da tre locali con bagno e antibagno. La superficie principale di riferimento dichiarata è di circa 55 mq. La richiesta è pari ad euro 65.000,00. Svolgendo una sommaria analisi della superficie commerciale complessiva, e considerando che comunque circa un 5% di riduzione del prezzo si potrebbe ottenere in fase di trattativa, si determina un prezzo dell'immobile indicativamente di circa euro 1.000,00 per ogni metro quadrato di superficie. In definitiva la stima si è basata sulla comparazione di alcuni parametri riscontrabili negli annunci immobiliari esaminati con quanto offerto dall'unità in oggetto; in particolare si sono confrontati i prezzi di vendita, le date di pubblicazione degli annunci, le superfici, gli stati di manutenzione generale, le caratteristiche tipologiche dei locali e la collocazione nel contesto edilizio circostante, unitamente a tutti i costi evidenziati. Di conseguenza, si è proceduto ponderando adeguatamente tutti gli elementi riscontrati arrivando a ritenere corretto assumere come valore di mercato dell'immobile in oggetto l'importo di euro 800,00 per ogni metro quadrato di superficie. Quanto fin qui determinato è stato poi anche confrontato, con le necessarie cautele tecniche, con quanto riscontrabile nelle quotazioni immobiliari riportate nella banca O.M.I. che con riferimento ai valori disponibili relativi al primo semestre 2022 nella fascia per la nostra tipologia (negozi) riporta un valore di mercato compreso tra un minimo di euro 1.250,00 ed un massimo di euro 1.600,00 al metro quadrato riferito alla superficie commerciale. Rispetto ai valori riportati nelle tabelle O.M.I., analisi comunque necessaria per avere un'ulteriore conoscenza dell'andamento del mercato immobiliare, si riscontra che il valore di stima assunto in euro 800,00 al metro quadrato, al netto di tutti i costi considerati nel corso della presente perizia, si pone ben al di sotto del limite inferiore di quanto riportato nelle banche dati immobiliari. Il motivo principale è da ricondursi alla previsione di poter offrire sul mercato un'unità immobiliare in pessimo stato manutentivo e con una conformazione degli ambienti non sicuramente pregevole. Pertanto, moltiplicando la superficie individuata al precedente paragrafo "consistenza", pari a 41 mq, per il valore unitario di euro 800,00 al metro quadrato, si ottiene un valore di stima pari a euro 32.800,00.

Bene 2 In particolare di tratta di:-1), annuncio di vendita a trattativa privata reperito sul sito internet di "immobiliare.it" (riferimento EK-93579098 - data annuncio 9 maggio 2022), relativo ad un garage ubicato in zona porta San Marco in prossimità del centro storico del capoluogo. L'immobile viene descritto come necessitante di opere di ristrutturazione. E' composto da un unico locale indipendente. La superficie principale di riferimento dichiarata è di circa 50 mq. La richiesta è pari ad euro 30.000,00. Svolgendo una sommaria analisi della superficie commerciale complessiva, e considerando che comunque circa un 5% di riduzione del prezzo si potrebbe ottenere in fase di trattativa, si determina un prezzo dell'immobile indicativamente di circa euro 600,00 per ogni metro quadrato di superficie;-2), annuncio di vendita a trattativa privata reperito sul sito internet di "immobiliare.it" (riferimento EK-92143248 - data annuncio 21 febbraio 2022), relativo ad un garage ubicato in zona San

Vitale in prossimità del centro storico del capoluogo. Le condizioni di manutenzione sono rappresentate come ottime. E' composto da un unico locale indipendente. La superficie principale di riferimento dichiarata è di circa 50 mq. La richiesta è pari ad euro 54.000,00. Svolgendo una sommaria analisi della superficie commerciale complessiva, e considerando che comunque circa un 5% di riduzione del prezzo si potrebbe ottenere in fase di trattativa, si determina un prezzo dell'immobile indicativamente di circa euro 1.000,00 per ogni metro quadrato di superficie. In definitiva anche in questo caso la stima si è basata sulla comparazione di alcuni parametri riscontrabili negli annunci immobiliari esaminati con quanto offerto dall'unità in oggetto; in particolare si sono confrontati i prezzi di vendita, le date di pubblicazione degli annunci, le superfici, gli stati di manutenzione generale, le caratteristiche tipologiche dei locali e la collocazione nel contesto edilizio circostante, unitamente a tutti i costi evidenziati. Di conseguenza, si è proceduto ponderando adeguatamente tutti gli elementi riscontrati arrivando a ritenere corretto assumere come valore di mercato dell'immobile in oggetto l'importo di euro 700,00 per ogni metro quadrato di superficie. Quanto fin qui determinato è stato poi anche confrontato, con le necessarie cautele tecniche, con quanto riscontrabile nelle quotazioni immobiliari riportate nella banca O.M.I. che con riferimento ai valori disponibili relativi al primo semestre 2022 nella fascia per la nostra tipologia (box) riporta un valore di mercato compreso tra un minimo di euro 850,00 ed un massimo di euro 1.000,00 al metro quadrato riferito alla superficie commerciale. Rispetto ai valori riportati nelle tabelle O.M.I., analisi comunque necessaria per avere un'ulteriore conoscenza dell'andamento del mercato immobiliare, si riscontra che il valore di stima assunto in euro 700,00 al metro quadrato, al netto di tutti i costi considerati nel corso della presente perizia, si pone ben al di sotto del limite inferiore di quanto riportato nelle banche dati immobiliari. Il motivo principale è da ricondursi alla previsione di poter offrire sul mercato un'unità immobiliare in pessimo stato manutentivo. Pertanto, moltiplicando la superficie individuata al precedente paragrafo "consistenza", pari a 20 mq, per il valore unitario di euro 700,00 al metro quadrato, si ottiene un valore di stima pari a euro 14.000,00. Di conseguenza, il più probabile valore di mercato complessivo del Lotto 1, in funzione delle superfici commerciali e dei valori unitari al metro quadrato assunti, arrotondato è pari a euro 46.800,00 per l'intera proprietà, precisando che tale importo non ricomprende tutti i vari costi stimati e assunti nel corso della presente perizia, afferenti alle regolarizzazioni amministrative dei beni per complessivi euro 3.700,00, pur ricomprendendo l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e di tutto quanto non eliminabile nel corso del procedimento esecutivo. **Perciò, il prezzo di stima dell'immobile, detratto i costi necessari alla sua regolarizzazione urbanistica e catastale, è pari a euro 43.100,00 per l'intera proprietà.**

Analisi Lotto 2 In particolare di tratta di:-1), reperito sul sito internet dell'Agenzia Immobiliare "Studio Leman" di Pistoia (riferimento EK - 99653066 - data annuncio 24 ottobre 2022), relativo ad un ufficio in ottime condizioni posto nella zona di viale Adua. L'immobile, collocato al piano terra di un

più ampio fabbricato, risulta composto da tre locali con bagno. La superficie commerciale di riferimento dichiarata è di circa 50 mq. La richiesta è pari ad euro 66.000,00. Svolgendo una sommaria analisi della superficie commerciale complessiva, e considerando che comunque circa un 5% di riduzione del prezzo si potrebbe ottenere in fase di trattativa, si determina un prezzo dell'unità in oggetto indicativamente di circa euro 1.250,00 per ogni metro quadrato di superficie;-2), reperito sul sito internet dell'Agenzia Immobiliare Pistoiese "AIP" di Pistoia (riferimento 2577 - data annuncio 18 settembre 2020), relativo ad una unità immobiliare ad uso ufficio, ubicata in zona stadio, posta al primo piano di un più ampio fabbricato, composta da due locali comunicanti fra loro di circa 40 mq con sala di attesa e bagno a comune con altre due unità dotata di riscaldamento e condizionamento con pompe di calore. Fa parte dell'offerta anche il posto auto esclusivo. La superficie di riferimento dichiarata è di circa 40 mq. La richiesta è pari ad euro 65.000,00. Svolgendo una sommaria analisi della superficie commerciale complessiva, e considerando che comunque circa un 5% di riduzione del prezzo si potrebbe ottenere in fase di trattativa, tenendo in debita considerazione la presenza del posto auto esclusivo si determina un prezzo dell'immobile indicativo di circa euro 1.300,00 per ogni metro quadrato di superficie. In definitiva la stima si è basata sulla comparazione di alcuni parametri riscontrabili su annunci immobiliari esaminati con quanto offerto dall'unità in oggetto. In particolare si sono confrontati i prezzi di vendita, le date di pubblicazione degli annunci, le superfici, gli stati di manutenzione generale, le caratteristiche tipologiche dei locali e la collocazione nel contesto edilizio circostante, nonché il deprezzamento relativo, in alcuni casi, alle caratteristiche delle unità in esame. Di conseguenza, si è proceduto ponderando adeguatamente tutti gli elementi riscontrati arrivando a ritenere corretto assumere come valore di mercato dell'immobile in oggetto l'importo di euro 1.250,00 per ogni metro quadrato di superficie. Quanto fin qui determinato è stato poi anche confrontato, con le necessarie cautele tecniche, con quanto riscontrabile nelle quotazioni immobiliari riportate nella banca O.M.I. che con riferimento ai valori disponibili relativi al primo semestre 2022 nella fascia per la nostra tipologia (uffici) riporta un valore di mercato compreso tra un minimo di euro 1.100,00 ed un massimo di euro 1.350,00 al metro quadrato riferito alla superficie commerciale. Rispetto ai valori riportati nelle tabelle O.M.I., analisi comunque necessaria per avere un'ulteriore conoscenza dell'andamento del mercato immobiliare, si riscontra che il valore di stima assunto in euro 1.250,00 al metro quadrato, al netto di tutti i costi considerati nel corso della presente perizia, si pone all'interno dei limiti inferiore e superiore di quanto riportato nelle banche dati immobiliari. Pertanto, moltiplicando la superficie individuata al precedente paragrafo "consistenza", pari a 32 mq, per il valore unitario di euro 1.250,00 al metro quadrato, si ottiene un valore di mercato pari a euro 40.000,00. Di conseguenza, il più probabile valore di mercato dell'immobile, in funzione della superficie commerciale e del valore unitario al metro quadrato assunto, arrotondato è pari a euro 40.000,00 per l'intera proprietà, precisando che tale importo non ricomprende tutti i vari costi stimati e assunti nel corso della presente perizia, afferenti alle regolarizzazioni amministrative e condominiali del bene per

complessivi euro 6.791,82, pur ricomprendendo l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e di tutto quanto non eliminabile nel corso del procedimento esecutivo.

Perciò, il prezzo di stima dell'immobile, detratto i costi necessari alla sua regolarizzazione catastale, nonché per le spese condominiali insolute gravanti sull'aggiudicatario, è pari a euro 33.200,00 per l'intera proprietà.

Analisi Lotto 3In particolare di tratta di:-1), reperito sul sito internet dell'Agenzia Immobiliare "Intermediaria Group" di Pistoia (codice annuncio 100L – data annuncio 14 gennaio 2023), relativo ad un appartamento ubicato nel centro storico nella zona di Porta San Marco. L'immobile risulta descritto come posto al secondo piano di un più ampio condominio non dotato di ascensore. Viene altresì presentato come un immobile per il quale risulta necessaria una profonda ristrutturazione. Risulta composto da ingresso con cucina semi-abitabile a vista, ripostiglio, soggiorno, camera matrimoniale, camera singola, oltre a servizio igienico. La superficie di riferimento dichiarata è di circa 85 mq. La richiesta è pari ad euro 100.000,00. Svolgendo una sommaria analisi della superficie commerciale complessiva, e considerando che comunque circa un 5-10% di riduzione del prezzo si potrebbe ottenere in fase di trattativa, si determina un prezzo dell'immobile indicativamente di circa euro 1.100,00 per ogni metro quadrato di superficie;-2), reperito sul sito internet dell'Agenzia Immobiliare "Comet" di Pistoia (codice annuncio 4055 – data annuncio 24 settembre 2022), relativo ad un appartamento ubicato nel centro storico in via del Can Bianco. L'immobile risulta descritto come posto al secondo piano di un più ampio condominio non dotato di ascensore. Viene altresì presentato come un immobile per il quale risulta necessaria una profonda ristrutturazione. Risulta composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, tre camere, due bagni, ripostiglio e balcone affacciato su piccola corte interna. La superficie di riferimento dichiarata è di circa 105 mq. La richiesta è pari ad euro 135.000,00. Svolgendo una sommaria analisi della superficie commerciale complessiva, e considerando che comunque circa un 5-10% di riduzione del prezzo si potrebbe ottenere in fase di trattativa, si determina un prezzo dell'immobile indicativamente di circa euro 1.200,00 per ogni metro quadrato di superficie. In definitiva la stima si è basata sulla comparazione di alcuni parametri riscontrabili negli annunci immobiliari esaminati con quanto offerto dall'unità in oggetto; in particolare si sono confrontati i prezzi di vendita, le date di pubblicazione degli annunci, le superfici, gli stati di manutenzione generale, le caratteristiche tipologiche dei locali e la collocazione nel contesto edilizio circostante. Di conseguenza, si è proceduto ponderando adeguatamente tutti gli elementi riscontrati arrivando a ritenere corretto assumere come valore di mercato dell'immobile in oggetto l'importo di euro 1.150,00 per ogni metro quadrato di superficie. Quanto fin qui determinato è stato poi anche confrontato, con le necessarie cautele tecniche, con quanto riscontrabile nelle quotazioni immobiliari riportate nella banca O.M.I. che con riferimento ai valori disponibili relativi al primo semestre 2022 nelle fasce per la nostra tipologia (abitazioni economico/civili) riporta un valore di mercato compreso tra un minimo di euro 1.350,00 ed un massimo di euro 1.650,00 al metro

quadrato riferito alla superficie commerciale. Rispetto ai valori riportati nelle tabelle O.M.I., analisi comunque necessaria per avere un'ulteriore conoscenza dell'andamento del mercato immobiliare, si riscontra che il valore di stima assunto in euro 1.150,00 al metro quadrato, al netto di tutti i costi considerati nel corso della presente perizia, si pone al di sotto del limite inferiore di quanto riportato nelle banche dati immobiliari. Il motivo principale è da ricondursi alla previsione di poter offrire sul mercato un'unità immobiliare decisamente poco mantenuta, ubicata in un contesto edilizio sicuramente pregevole ma comunque vetusta e realizzata con le tecniche costruttive ed i materiali propri di quel periodo e oltremodo priva di alcuna possibilità di stazionamento per un autoveicolo. Pertanto, moltiplicando la superficie individuata al precedente paragrafo "consistenza", pari a 102 mq, per il valore unitario di euro 1.150,00 al metro quadrato, si ottiene un valore di mercato pari a euro 117.300,00. Di conseguenza, il più probabile valore di mercato dell'immobile, in funzione della superficie commerciale e del valore unitario al metro quadrato assunto, arrotondato è pari a euro 117.000,00 per l'intera proprietà e pari ad euro 78.000,00 relativamente alla quota di 2/3 della proprietà, precisando che tale importo non ricomprende tutti i vari costi stimati e assunti nel corso della presente perizia, afferenti alle regolarizzazioni amministrative e condominiali del bene per complessivi euro 36.831,16, pur ricomprendendo l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e di tutto quanto non eliminabile nel corso del procedimento esecutivo.

Perciò, il prezzo di stima dell'immobile, detratto i costi necessari alla sua regolarizzazione urbanistica e catastale, nonché per le spese condominiali insolite gravanti sull'aggiudicatario, è pari a euro 80.200,00 per l'intera proprietà e pro-quota per i diritti di 2/3 della proprietà.

Analisi Lotto 4 In particolare di tratta di:-1), reperito sul sito internet dell'Agenzia Immobiliare "Studio Montale" di Montale (riferimento 23951449), relativo ad una cantina ubicata nel centro storico in via della Rosa. L'immobile, posto al piano interrato, viene descritto come suddiviso in tre locali con accesso diretto dalla pubblica via. Non viene fatto alcun riferimento alle sue condizioni manutentive, tuttavia, dalle immagini visionabili sul sito sembra versare in pessime condizioni. La superficie principale di riferimento dichiarata è di circa 70 mq risulta molto più ampia rispetto a quella dell'unità in oggetto. Tuttavia, la richiesta è pari ad euro 12.000,00. Di conseguenza si determinerebbe un prezzo dell'immobile indicativamente di circa euro 200,00 per ogni metro quadrato di superficie. In questo caso, non essendo possibile dedurre direttamente ulteriori valori comparabili, si procede anche con una valutazione legata agli immobili abitativi adiacenti ed applicando a tale valore il coefficiente di ponderazione di cui al D.P.R. 138/1988 che rapporta il valore economico a metro quadrato relativo alle superfici principali con quelle relative alla cantina/deposito, (vani accessori a servizio indiretto non comunicanti), individuato nella misura del 25%. Pertanto, moltiplicando la superficie individuata al precedente paragrafo "consistenza", tenendo altresì in debita considerazione l'effettiva utilizzabilità del locale, pari indicativamente a 18 mq, per il coefficiente del 25% e per il valore tabellare unitario

medio in stato conservativo normale di euro 1.575,00 al metro quadrato (abitazioni civili e abitazioni di tipo economico), si ottiene un valore di mercato pari a euro 7.087,50. Di conseguenza, il più probabile valore di mercato dell'immobile, in funzione della superficie commerciale e del valore unitario al metro quadrato assunto, arrotondato è pari a euro 7.000,00 per l'intera proprietà e pari ad euro 4.670,00 relativamente alla quota di 2/3 della proprietà, precisando che tale importo non ricomprende tutti i vari costi stimati e assunti nel corso della presente perizia, afferenti alle spese condominiali del bene per complessivi euro 1.422,78, pur ricomprendendo l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e di tutto quanto non eliminabile nel corso del procedimento esecutivo.

Perciò, il prezzo di stima dell'immobile, detratto i costi necessari per le spese condominiali insolite gravanti sull'aggiudicatario, è pari a euro 5.600,00 per l'intera proprietà e pro-quota per i diritti di 2/3 della proprietà.

Pistoia, 5 febbraio 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
geometra Massimiliano Paolini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Corso Giovanni Amendola, 24, Piano TerraUnità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra, con ingresso indipendente dal civico 24 di Corso Giovanni Amendola, composto da vano di ingresso adibito a negozio, vano posteriore adibito a retro bottega e disimpegno per accedere ad un piccolo w.c. ed alla rimessa di cui al bene 2 del medesimo lotto 1, nonché da spazio soppalcato privo di scala fissa per l'accesso che comunque può avvenire direttamente dal suddetto bene 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 421, Sub. 9, Categoria C1

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

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - via Borgo Albanese, 7/a, Piano TerraUnità immobiliare adibita a garage/rimessa, collegata internamente all'unità di cui al bene 1 del medesimo lotto 1, con ingresso da apertura carrabile che avviene direttamente dalla via Borgo Albanese, 7/a.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 421, Sub. 5, Categoria C6

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

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - via San Biagio, 79, Piano TerraUnità immobiliare costituita da ufficio posto al piano terra del fabbricato condominiale di più ampie dimensioni ubicato in Comune di Pistoia, via di San Biagio, n. 79 e composto da ingresso, sala di attesa, un ufficio con bagno ed antibagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 886, Sub. 41, Categoria C2

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

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Curtatone e Montanara, 24, piano 3°Unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano terzo di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato in Pistoia, via Curtatone e Montanara, 24, all'interno rispetto a detta strada e senza affaccio su di essa. L'unità è raggiungibile per mezzo dell'ingresso condominiale e del relativo vano scale a comune; è composta da zona ingresso/soggiorno con cottura non

finestrata, da ulteriori due vani, due piccoli ripostigli, piccola terrazza attestante sulla corte interna, bagno, nonché da locali sottotetto ad uso soffitta, oltre a disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 222, Part. 111, Sub. 56, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Pistoia (PT) - via dei Baglioni, 5, piano TUnità immobiliare ad uso deposito/cantina, posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato in Pistoia, via dei Baglioni, 5, composta, sulla scorta della planimetria catastale vigente, da un unico vano raggiungibile direttamente dall'ingresso condominiale percorrendo in discesa una breve rampa. Sempre da quanto riscontrabile sulla planimetria catastale, percorrendo il suddetto ingresso condominiale e la prima rampa di scale, si arriva ad un pertinente spazio ad uso balcone attestante su una piccola corte interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 222, Part. 111, Sub. 68, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 174/2022 DEL R.G.E.



LOTTO 1

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Corso Giovanni Amendola, 24, Piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 421, Sub. 9, Categoria C1		
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è da ritenersi in pessimo stato, poiché sono in scadenti condizioni i pavimenti, le pareti e i soffitti, gli infissi ed in genere l'impiantista ivi presente. Vi sono evidenti tracce di umidità per risalita capillare, con formazione di efflorescenze e muffe, nonché porzioni localizzate di intonaco deteriorate.		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra, con ingresso indipendente dal civico 24 di Corso Giovanni Amendola, composto da vano di ingresso adibito a negozio, vano posteriore adibito a retro bottega e disimpegno per accedere ad un piccolo w.c. ed alla rimessa di cui al bene 2 del medesimo lotto 1, nonché da spazio soppalcato privo di scala fissa per l'accesso che comunque può avvenire direttamente dal suddetto bene 2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via Borgo Albanese, 7/a, Piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 421, Sub. 5, Categoria C6		
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è da ritenersi in pessimo stato, poiché sono in scadenti condizioni i pavimenti, le pareti e i soffitti, gli infissi ed in genere l'impiantista ivi presente. Vi sono evidenti tracce di umidità per risalita capillare, con formazione di efflorescenze e muffe, nonché porzioni localizzate di intonaco deteriorate.		

Descrizione:	Unità immobiliare adibita a garage/rimessa, collegata internamente all'unità di cui al bene 1 del medesimo lotto 1, con ingresso da apertura carrabile che avviene direttamente dalla via Borgo Albanese, 7/a.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 2

Bene N° 3 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via San Biagio, 79, Piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 886, Sub. 41, Categoria C2		
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è da ritenersi in normali condizioni con particolare riferimento alle pavimentazioni, alle pareti ed ai soffitti, agli infissi, nonché all'impiantista ivi presente.		
Descrizione:	Unità immobiliare costituita da ufficio posto al piano terra del fabbricato condominiale di più ampie dimensioni ubicato in Comune di Pistoia, via di San Biagio, n. 79 e composto da ingresso, sala di attesa, un ufficio con bagno ed antibagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 3

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via Curtatone e Montanara, 24, Piano Terzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/3
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 222, Part. 111, Sub. 56, Categoria A3		

Stato conservativo:	Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è da ritenersi in pessimo stato, poiché sono in scadenti condizioni i pavimenti, le pareti, alcuni soffitti, gli infissi ed in genere l'impiantista ivi presente.
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano terzo di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato in Pistoia, via Curtatone e Montanara, 24, all'interno rispetto a detta strada e senza affaccio su di essa. L'unità è raggiungibile per mezzo dell'ingresso condominiale e del relativo vano scale a comune; è composta da zona ingresso/soggiorno con cottura non finestrata, da ulteriori due vani, due piccoli ripostigli, piccola terrazza attestante sulla corte interna, bagno, nonché da locali sottotetto ad uso soffitta, oltre a disimpegno.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 4

Bene N° 5 - Deposito			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via dei Baglioni, 5, Piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/3
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 222, Part. 111, Sub. 68, Categoria C2		
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo e conservativo dell'unità immobiliare è da ritenersi in pessimo stato.		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso deposito/cantina, posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, ubicato in Pistoia, via dei Baglioni, 5, composta, sulla scorta della planimetria catastale vigente, da un unico vano raggiungibile direttamente dall'ingresso condominiale percorrendo in discesa una breve rampa. Sempre da quanto riscontrabile sulla planimetria catastale, percorrendo il suddetto ingresso condominiale e la prima rampa di scale, si arriva ad un pertinente spazio ad uso balcone attestante su una piccola corte interna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO GIOVANNI AMENDOLA, 24, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2022

Reg. gen. 9798 - Reg. part. 6499

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA BORGO ALBANESE, 7/A, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2022

Reg. gen. 9798 - Reg. part. 6499

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA SAN BIAGIO, 79, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2022

Reg. gen. 9798 - Reg. part. 6499

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CURTATONE E MONTANARA,
24, PIANO 3°

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2022

Reg. gen. 9798 - Reg. part. 6499

Quota: 2/3

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI BAGLIONI, 5, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2022

Reg. gen. 9798 - Reg. part. 6499

Quota: 2/3

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

Contro **** Omissis ****

