
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sciatti Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	13
Premessa.....	13
Lotto 1.....	14
Descrizione.....	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini.....	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	17
Precisazioni.....	17
Patti	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali	22
Lotto 2.....	24
Descrizione.....	25
Completezza documentazione ex art. 567	25
Titolarità	25
Confini.....	26
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali	26
Dati Catastali	27
Precisazioni.....	27
Patti	27
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione	28

Provenienze Ventennali.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali	33
Lotto 3.....	34
Descrizione.....	35
Completezza documentazione ex art. 567	35
Titolarità	35
Confini	35
Consistenza	36
Cronistoria Dati Catastali	36
Dati Catastali	36
Precisazioni.....	37
Patti	37
Stato conservativo.....	37
Parti Comuni.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione	38
Provenienze Ventennali.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	39
Normativa urbanistica.....	41
Regolarità edilizia.....	41
Vincoli od oneri condominiali	42
Lotto 4.....	44
Descrizione.....	45
Completezza documentazione ex art. 567	45
Titolarità	45
Confini	45
Consistenza	46
Cronistoria Dati Catastali	46
Dati Catastali	46
Precisazioni.....	47
Patti	47
Stato conservativo.....	47
Parti Comuni.....	47
Servitù, censo, livello, usi civici.....	47

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	48
Stato di occupazione	48
Provenienze Ventennali.....	48
Formalità pregiudizievoli.....	49
Normativa urbanistica.....	51
Regolarità edilizia.....	51
Vincoli od oneri condominiali	52
Lotto 5.....	54
Descrizione.....	55
Completezza documentazione ex art. 567	55
Titolarità	55
Confini	56
Consistenza	56
Cronistoria Dati Catastali	56
Dati Catastali	57
Precisazioni.....	57
Patti	57
Stato conservativo.....	57
Parti Comuni.....	57
Servitù, censo, livello, usi civici.....	58
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	58
Stato di occupazione	58
Provenienze Ventennali.....	59
Formalità pregiudizievoli.....	59
Normativa urbanistica.....	61
Regolarità edilizia.....	61
Vincoli od oneri condominiali	62
Lotto 6.....	64
Descrizione.....	65
Completezza documentazione ex art. 567	65
Titolarità	65
Confini	66
Consistenza	66
Cronistoria Dati Catastali	66
Dati Catastali	67
Precisazioni.....	67
Patti	67
Stato conservativo.....	67

Parti Comuni.....	67
Servitù, censo, livello, usi civici.....	68
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	68
Stato di occupazione	68
Provenienze Ventennali.....	69
Formalità pregiudizievoli.....	69
Normativa urbanistica.....	71
Regolarità edilizia.....	71
Vincoli od oneri condominiali	72
Lotto 7.....	74
Descrizione.....	75
Completezza documentazione ex art. 567	75
Titolarità	75
Confini.....	75
Consistenza	76
Cronistoria Dati Catastali	76
Dati Catastali	77
Precisazioni.....	77
Patti.....	77
Stato conservativo.....	77
Parti Comuni.....	77
Servitù, censo, livello, usi civici.....	78
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	78
Stato di occupazione	78
Provenienze Ventennali.....	79
Formalità pregiudizievoli.....	79
Normativa urbanistica.....	81
Regolarità edilizia.....	81
Vincoli od oneri condominiali	82
Lotto 8.....	84
Descrizione.....	85
Completezza documentazione ex art. 567	85
Titolarità	85
Confini.....	86
Consistenza	86
Cronistoria Dati Catastali	86
Dati Catastali	86
Precisazioni.....	87

Patti	87
Stato conservativo.....	87
Parti Comuni.....	87
Servitù, censo, livello, usi civici.....	88
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	88
Stato di occupazione	88
Provenienze Ventennali.....	89
Formalità pregiudizievoli.....	90
Normativa urbanistica.....	91
Regolarità edilizia.....	91
Vincoli od oneri condominiali	93
Lotto 9	94
Descrizione.....	95
Completezza documentazione ex art. 567	95
Titolarità	95
Confini	95
Consistenza	96
Cronistoria Dati Catastali	96
Dati Catastali	97
Precisazioni.....	97
Patti	97
Stato conservativo.....	97
Parti Comuni.....	97
Servitù, censo, livello, usi civici.....	98
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	98
Stato di occupazione	98
Provenienze Ventennali.....	98
Formalità pregiudizievoli.....	99
Normativa urbanistica.....	101
Regolarità edilizia.....	101
Vincoli od oneri condominiali	102
Lotto 10	103
Descrizione.....	104
Completezza documentazione ex art. 567	104
Titolarità	104
Confini	104
Consistenza	105
Cronistoria Dati Catastali	105

Dati Catastali	106
Precisazioni.....	106
Patti.....	106
Stato conservativo.....	106
Parti Comuni.....	106
Servitù, censo, livello, usi civici.....	107
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	107
Stato di occupazione	107
Provenienze Ventennali.....	108
Formalità pregiudizievoli.....	108
Normativa urbanistica.....	110
Regolarità edilizia.....	110
Vincoli od oneri condominiali	111
Lotto 11	112
Descrizione.....	113
Completezza documentazione ex art. 567	113
Titolarità	113
Confini	114
Consistenza	114
Cronistoria Dati Catastali	114
Dati Catastali	115
Precisazioni.....	115
Patti.....	115
Stato conservativo.....	115
Parti Comuni.....	115
Servitù, censo, livello, usi civici.....	116
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	116
Stato di occupazione	116
Provenienze Ventennali.....	117
Formalità pregiudizievoli.....	117
Normativa urbanistica.....	119
Regolarità edilizia.....	119
Vincoli od oneri condominiali	120
Lotto 12	121
Descrizione.....	122
Completezza documentazione ex art. 567	122
Titolarità	122
Confini	123

Consistenza	123
Cronistoria Dati Catastali	123
Dati Catastali	123
Precisazioni.....	124
Patti	124
Stato conservativo.....	124
Parti Comuni.....	124
Servitù, censo, livello, usi civici.....	124
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	125
Stato di occupazione	125
Provenienze Ventennali.....	125
Formalità pregiudizievoli.....	126
Normativa urbanistica.....	127
Regolarità edilizia.....	128
Vincoli od oneri condominiali	129
Lotto 13	131
Descrizione.....	132
Completezza documentazione ex art. 567	132
Titolarità	132
Confini	132
Consistenza	133
Cronistoria Dati Catastali	133
Dati Catastali	133
Precisazioni.....	134
Patti	134
Stato conservativo.....	134
Parti Comuni.....	134
Servitù, censo, livello, usi civici.....	134
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	135
Stato di occupazione	135
Provenienze Ventennali.....	135
Formalità pregiudizievoli.....	136
Normativa urbanistica.....	137
Regolarità edilizia.....	138
Vincoli od oneri condominiali	139
Lotto 14	140
Descrizione.....	141
Completezza documentazione ex art. 567	141

Titolarità	141
Confini	142
Consistenza	142
Cronistoria Dati Catastali	142
Dati Catastali	143
Precisazioni.....	143
Patti	143
Stato conservativo.....	143
Parti Comuni.....	143
Servitù, censo, livello, usi civici.....	144
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	144
Stato di occupazione	144
Provenienze Ventennali.....	145
Formalità pregiudizievoli.....	145
Normativa urbanistica.....	147
Regolarità edilizia.....	147
Vincoli od oneri condominiali	148
Lotto 15	150
Descrizione.....	151
Completezza documentazione ex art. 567	151
Titolarità	151
Confini	152
Consistenza	152
Cronistoria Dati Catastali	152
Dati Catastali	153
Precisazioni.....	153
Patti	153
Stato conservativo.....	153
Parti Comuni.....	154
Servitù, censo, livello, usi civici.....	154
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	154
Stato di occupazione	155
Provenienze Ventennali.....	155
Formalità pregiudizievoli.....	156
Normativa urbanistica.....	157
Regolarità edilizia.....	157
Vincoli od oneri condominiali	159
Lotto 16	160

Descrizione.....	161
Completezza documentazione ex art. 567	161
Titolarità	161
Confini	161
Consistenza	162
Cronistoria Dati Catastali	162
Dati Catastali	162
Precisazioni.....	163
Patti	163
Stato conservativo.....	163
Parti Comuni.....	163
Servitù, censo, livello, usi civici.....	163
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	164
Stato di occupazione	164
Provenienze Ventennali.....	164
Formalità pregiudizievoli.....	165
Normativa urbanistica.....	166
Regolarità edilizia.....	167
Vincoli od oneri condominiali	168
Lotto 17	169
Descrizione.....	170
Completezza documentazione ex art. 567	170
Titolarità	170
Confini	171
Consistenza	171
Cronistoria Dati Catastali	171
Dati Catastali	171
Precisazioni.....	172
Patti	172
Stato conservativo.....	172
Parti Comuni.....	172
Servitù, censo, livello, usi civici.....	172
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	173
Stato di occupazione	173
Provenienze Ventennali.....	174
Formalità pregiudizievoli.....	175
Normativa urbanistica.....	176
Regolarità edilizia.....	176

Vincoli od oneri condominiali	178
Stima / Formazione lotti	179
Lotto 1	179
Lotto 2	180
Lotto 3	182
Lotto 4	183
Lotto 5	184
Lotto 6	186
Lotto 7	187
Lotto 8	188
Lotto 9	190
Lotto 10	191
Lotto 11	192
Lotto 12	193
Lotto 13	195
Lotto 14	196
Lotto 15	197
Lotto 16	198
Lotto 17	200
Riepilogo bando d'asta.....	204
Lotto 1	204
Lotto 2	204
Lotto 3	205
Lotto 4	205
Lotto 5	206
Lotto 6	206
Lotto 7	207
Lotto 8	207
Lotto 9	208
Lotto 10	208
Lotto 11	209
Lotto 12	209
Lotto 13	210
Lotto 14	211
Lotto 15	211
Lotto 16	212
Lotto 17	212
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 78/2017 del R.G.E.	214

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 100.001,98	214
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 120.603,83	214
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 67.630,50	215
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 67.030,49	215
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 250.330,57	216
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 174.062,74	217
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 30.491,72	217
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 110.805,48	218
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 9.367,12	218
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 16.188,27	219
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 145.520,50	220
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 180.008,63	220
Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 18.659,89	221
Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 374.257,03	221
Lotto 15 - Prezzo base d'asta: € 576.248,34	222
Lotto 16 - Prezzo base d'asta: € 62.227,55	223
Lotto 17 - Prezzo base d'asta: € 493.134,93	223
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	225
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34	225
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34	226
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34	227
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.37	228
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34	229
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34	230
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34	231
Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34	232
Bene N° 9 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34	233
Bene N° 10 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34	234
Bene N° 11 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.37	235
Bene N° 12 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34	236
Bene N° 13 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34	237
Bene N° 14 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34	238
Bene N° 15 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.37	239
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34	240
Bene N° 17 - Palestra ubicata a Pistoia (PT) - Via Ippolito Desideri n.34	241

INCARICO

All'udienza del 24/09/2018, il sottoscritto Ing. Sciatti Gabriele, con studio in Via Pratese, 336 - 51100 - Pistoia (PT), email inggabri@alice.it, PEC sciatti.gabriele@ingpec.eu, Tel. 333 4709138, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34
- Bene N° 2 - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34
- Bene N° 3 - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34
- Bene N° 4 - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.37
- Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34
- Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34
- Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34
- Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34
- Bene N° 9 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34
- Bene N° 10 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34
- Bene N° 11 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.37
- Bene N° 12 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34
- Bene N° 13 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34
- Bene N° 14 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34
- Bene N° 15 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.37
- Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34
- Bene N° 17 - Palestra ubicata a Pistoia (PT) - Via Ippolito Desideri n.34



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34



DESCRIZIONE

Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale libero su due lati posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato

L'unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla sinistra per chi arriva tramite la rampa pedonale esterna dall'accesso pedonale e carrabile da Via Desideri ed è così composta:

•Locale adibito ad attività Commerciale, Disimpegno, due locali Bagno, Retro-Negozio adibito a Spogliatoio, Ripostiglio e piccolo soppalco di arredo direttamente accessibile mediante scala di acciaio e legno dal locale principale; Il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni.

Il bene immobile è adibito a Salone Per Parrucchiera.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Spazi Condominiali su più lati,

, salvo se altri e/o diversi confini



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	75,60 mq	84,06 mq	1,00	84,06 mq	3,45 m	
Totale superficie convenzionale:				84,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1986 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 243, Sub. 6 Categoria C1 Cl.11, Cons. 72 Rendita € 1.706,00
Dal 01/01/1992 al 16/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 243, Sub. 6 Categoria C1 Cl.11 Superficie catastale 75 mq Rendita € 1.584,08 Piano TERRA
Dal 17/11/1998 al 03/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 243, Sub. 6 Categoria C1 Cl.11, Cons. 72 Superficie catastale 75 mq Rendita € 1.584,08 Piano TERRA
Dal 04/09/2018 al 13/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 243, Sub. 6 Categoria C1 Cl.11, Cons. 83 Superficie catastale 83 mq Rendita € 1.826,09 Piano TERRA

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e stato dei luoghi



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	243	6		C1	11	83	83 mq	1826,09 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta locato alla società _____ che lo conduce tramite contratto di affitto stipulato in data 20.06.2018 e mai registrato.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 18.12.2018, l'unità immobiliare si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione per quanto riguarda le facciate esterne e le parti condominiali, mentre si presenta in ottime condizioni per i locali interni vista la recente ristrutturazione come è possibile evincere dall'allegata documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di stima risulta inserito in un contesto condominiale, come è possibile evincere dall'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico e distinta subalterni, e gode diritti di comproprietà sulla corte comune esterna adibita a parcheggio condominiale, i percorsi di accesso interni ed esterni, la rampa per accedere al seminterrato, atrio condominiale al piano terra e primo, vano scala, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in Foglio di Mappa 203 Mappale 243 subalterno 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

Tuttavia si precisa che la proprietà ha concesso porzione della copertura condominiale in locazione per installazione di Antenna per Telecomunicazioni alla Società da contratto di locazione stipulato in data 15 Settembre 2004 e con decorrenza dal 01 Febbraio 2005, registrato presso l'ufficio del registro di Milano il 25 Novembre 2006 al repertorio T e successivamente rinnovato il 04 Maggio 2010 con decorrenza dal 01 Agosto 2010 per la durata di anni 9 rinnovabile per ulteriori 6 anni. Il contratto è stato rivisto in data 15 Dicembre 2010 e avrà durata a decorrere dal 01 Agosto 2011 di 6 anni e si intende tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni e così di seguito salvo che una delle parti dia disdetta all'altra con preavviso di dodici mesi. Il rinnovo è stato registrato in data 22 Giugno 2018 tramite sistema informativo dell'agenzia delle entrate protocollo

Il canone è fissato in 7800 €/annui come riportato nell'allegato n.33-5.

Il canone rispetto ai valori di mercato risulta basso in quanto se analizziamo i contratti di locazione che ha il Comune di Pistoia con le società di Telecomunicazioni riportati nell'Allegato 35 si hanno valori di mercato per situazioni analoghe pari a € 15.000,00

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Presenti, fondazioni costituita da platea in c.a. e setti controterra in c.a. su cui si basa la struttura a Pilastri e Travi in c.a.

Esposizione Prevalente: Sud,Est

Strutture Verticali: La struttura in elevazione è costituita da pilastri e travi in c.a. ed è in ottime condizioni e non presenta lesioni o difetti riscontrabili ad occhio nudo

Solai: I sono in latero cemento e sono in ottime condizioni e non presentano lesioni o difetti riscontrabili ad occhio nudo.

Pareti Esterne ed Interne: La Parete Esterna è stata realizzata mediante parete continua in alluminio e vetro. Pavimentazione Interna: I pavimenti sono costituiti da gres porcellanato di grande formato

L'unità immobiliare risultata dotata di impianto idrico e di scarico, di impianto elettrico, di riscaldamento realizzato nel rispetto delle vigenti norme. Quest'ultimo risulta costituito sistema multisplit costituito da pompa di calore esterna Aria/Aria a tecnologia inverter e unità interna che fornisce sia l'aria calda per il riscaldamento invernale che quella fresca per la climatizzazione estiva.

L'altezza utile interna dei vari locali è variabile in funzione della presenza sia del soppalco che di cartongesso di arredo e si va da ml 2.46 a ml 2.49 per i locali tecnici e da ml 3.45 a ml 4.98 per il locale principale.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 30/09/2024
- Scadenza disdetta: 31/03/2024



L'immobile risulta locato alla società che lo conduce tramite contratto di affitto stipulato in data 20.06.2018 e mai registrato.

che lo conduce tramite contratto di affitto



Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00

Da indagine di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari per beni simili si hanno valori di € 600/mq di canone mensile. Si riporta nell'allegato 35 la mail intercorsa con l'agenzia immobiliare Pistoia Casa dove è stato fornito il canone senza poter prendere visione del contratto di affitto per motivi di privacy forniti dall'agenzia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1980 al 16/11/1998	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCESCO CAPONNETTO	04/08/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	02/09/1980		
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/11/1998 al 13/03/2019	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI-FUSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO REGNI MARCO	17/11/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	15/12/1998		
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA aggiornate al 11/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a PISTOIA il 26/06/2006
Reg. gen. Reg. part.
Quota: INTERA
Importo: € 2.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.100.000,00
Rogante: NOTAIO REGNI MARCO
Data: 22/06/2006
N° repertorio: 106622
N° raccolta:
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a PISTOIA il 06/11/2009
Reg. gen Reg. part.
Quota: INTERA
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: NOTAIO REGNI MARCO
Data: 03/11/2009
N° repertorio: 206629
N° raccolta
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a PISTOIA il 19/02/2010
Reg. gen. Reg. par
Quota: INTERA
Importo: € 600.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO REGNI MARCO
Data: 18/02/2010
N° repertorio:
N° raccolta:



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a PISTOIA il 11/04/2017
Reg. gen. Reg. part.
Quota: INTERA
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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



NORMATIVA URBANISTICA

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successivi varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare oggetto di stima e l'intero fabbricato è stato edificato mediante:

- CONCESSIONE EDILIZIA N.60 DEL 21.03.1984 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.8094 DEL 01.04.1980 PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;
- CONCESSIONE EDILIZIA N.152 DEL 18.06.1988 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA

DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.26412 DEL 02.05.1986 PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE ORIGINARIA PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;

•CONCESSIONE EDILIZIA N.22 DEL 13.02.1988 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.43378 DEL 18.08.1987 PER VARIANTE FINALE ALLA CONCESSIONE N.60 DEL 21.03.1984 PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;

•ADEMPIMENTI DI CUI ALLA LEGGE 5.11.71 N.1086 E ALLA LEGGE 2.2.1974 N.64 MEDIANTE DEPOSITO DI PRATICA SISMICA ALL'UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI PISTOIA AL N.6736 DEL 16.9.1983 REPERTORIATA COME PRATICA N.1992; ATTI INTEGRATIVI DEPOSITATI IN DATA 13.03.1985 PROTOCOLLO N.2157 E PROTOCOLLO N.4418 DEL 29.5.1985; CERTIFICATO DI COLLAUDO DEPOSITATO IN DATA 11.07.1980.

•ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' RILASCIATA DAL SINDACO DEL COMUNE DI PISTOIA IN DATA 07.07.1988 PER IL SOLO PIANO TERRA E PRIMO

Successivamente l'unità immobiliare è stata ristrutturata recentemente mediante i seguenti permessi edilizi:

•DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' AI SENSI DELL'ART.9 DELLA L.R. 52/99 COME MODIFICATA DALLA L.R. 43/2003 PRESENTATA AL COMUNE DI PISTOIA IN DATA 05.08.2004 PROT. N.50147 PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA E DEMOLIZIONE DI TRAMEZZO;

•COMUNICAZIONE ASSEVERATA INIZIO LAVORI PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER REALIZZAZIONE NEGOZIO DI PARRUCCHIERA DEPOSITATA AL COMUNE DI PISTOIA IN DATA 28.6.2018 PROTOCOLLO N.73638 REPERTORIATA COME PRATICA EDILIZIA N.1626-2018;

•ATTESTAZIONE ASSEVERATA DI AGIBILITA' DEPOSITATA AL COMUNE DI PISTOIA IN DATA 09.09.2018 PROTOCOLLO N.101108 IDENTIFICATA COME PRATICA N.196/A/2018;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'unità immobiliare è conforme urbanisticamente. Tuttavia nelle parti condominiali vi è una difformità rispetto alle pratiche originaria e pertanto dovrà essere presentata richiesta di regolarizzazione ai sensi dell'art.16 del Regolamento Edilizio del Comune di Pistoia.

Per la regolarizzazione non vi sono da pagare Sanzioni ma solo costi tecnici che dovranno essere ripartiti in funzione dei millesimi condominiali; Si considera un deprezzamento pari a € 800.00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 684,20

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 715,45

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



I prospetti Condominiali redatti dall'amministratore di Condominio Arch. Bucci sono riportati nell'allegato n.32





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34



DESCRIZIONE

Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale libero su due lati posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato

L'unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla destra per chi arriva tramite la rampa pedonale esterna dall'accesso pedonale e carrabile da Via Desideri ed è così composta:

• Ingresso, Disimpegno, Anti-Wc, Bagno, Due Locali Ripostiglio, cinque Cabine per esercitare l'attività di estetica e piccolo soppalco non abitabile direttamente accessibile mediante scala a chiocciola in legno dal disimpegno; sul soppalco sono state realizzate tre cabine per svolgere l'attività di estetica; il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni.

Il bene immobile è adibito a Salone Per Estetista.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Spazi Condominiali su più lati, Residua Proprietà Immobiliare
lati, salvo se altri e/o diversi confini



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	83,11 mq	96,43 mq	1,00	96,43 mq	3,50 m	Terra
Soppalco	26,77 mq	37,58 mq	0,20	7,52 mq	2,10 m	Soppalco
Totale superficie convenzionale:				103,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1986 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 243, Sub. 7 Categoria C1 Cl.4, Cons. 115 Rendita € 873,07
Dal 01/01/1992 al 16/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 243, Sub. 7 Categoria C1 Cl.4, Cons. 115 Rendita € 873,07 Piano TERRA
Dal 17/11/1998 al 13/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 203, Part. 243, Sub. 7 Categoria C1 Cl.4, Cons. 115 Superficie catastale 96 mq Rendita € 873,07 Piano TERRA

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi:

- non sono è stata riportata la suddivisione delle Cabine al Piano Terra;
- erronea indicazione dell'altezza al Piano Terra;
- non è stata riportata la suddivisione delle Cabine nel Soppalco;



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	243	7		C1	4	115	96 mq	873,07 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi:

- non sono è stata riportata la suddivisione delle Cabine al Piano Terra;
- erronea indicazione dell'altezza al Piano Terra;
- non è stata riportata la suddivisione delle Cabine nel Soppalco;

Per tutti i suddetti motivi deve essere ripresenta la planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta locato alla società _____ che lo conduce tramite contratto di affitto stipulato in data antecedente al pignoramento e mai registrato.

_____ ha perso copia del contratto di affitto citato e non ha potuto fornirlo nel momento del sopralluogo all'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 18.12.2018, l'unità immobiliare si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione per quanto riguarda le facciate esterne e le parti condominiali, mentre si presenta in buone condizioni per i locali interni come è possibile evincere dall'allegata documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di stima risulta inserito in un contesto condominiale, come è possibile evincere dall'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico e distinta subalterni, e gode diritti di comproprietà sulla corte comune esterna adibita a parcheggio condominiale, i percorsi di accesso interni ed esterni, la rampa per accedere al seminterrato, atrio condominiale al piano terra e primo, vano scala, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in Foglio di Mappa 203 Mappale 243 subalterno 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

Tuttavia si precisa che la proprietà ha concesso porzione della copertura condominiale in locazione per installazione di Antenna per Telecomunicazioni all'_____ me da contratto di locazione stipulato in data 15 Settembre 2004 e con decorrenza dal 01 Febbraio 2005, registrato presso l'ufficio del registro di Milano 6 il 25 Novembre 2006 al repertorio _____ T e successivamente rinnovato il 04 Maggio 2010 con decorrenza dal 01 Agosto 2010 per la durata di anni 9 rinnovabile per ulteriori 6 anni. Il contratto è stato rivisto in data 15 Dicembre 2010 e avrà durata a decorrere dal 01 Agosto 2011 di 6 anni e si intende tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni e così di seguito salvo che una delle parti dia disdetta all'altra con preavviso di dodici mesi. Il rinnovo è stato registrato in data 22 Giugno 2018 tramite sistema informativo dell'agenzia delle entrate protocollo n. _____

Il canone è fissato in 7800 €/annui come riportato nell'allegato n.33-5.

Il canone rispetto ai valori di mercato risulta basso in quanto se analizziamo i contratti di locazione che ha il Comune di Pistoia con le società di Telecomunicazioni riportati nell'Allegato 35 si hanno valori di mercato per situazioni analoghe pari a € 15.000,00

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Presenti, fondazioni costituita da platea in c.a. e setti controterra in c.a. su cui si basa la struttura a Pilastri e Travi in c.a.

Esposizione Prevalente: Sud,Ovest

Strutture Verticali: La struttura in elevazione è costituita da pilastri e travi in c.a. ed è in ottime condizioni e non presenta lesioni o difetti riscontrabili ad occhio nudo

Solai: I sono in latero cemento e sono in ottime condizioni e non presentano lesioni o difetti riscontrabili ad occhio nudo.

Pareti Esterne ed Interne: La Parete Esterna è stata realizzata mediante parete continua in alluminio e vetro.

Le Partizioni Interne sono realizzate mediante tramezzi in cartongesso, rasati e imbiancati.

Pavimentazione Interna: I pavimenti sono costituiti da mattonelle in gres porcellanato formato 30x30 cm;

L'unità immobiliare risultata dotata di impianto idrico e di scarico, di impianto elettrico, di riscaldamento e raffrescamento centralizzato. Quest'ultimo risulta costituito sistema da un sistema di Fun-coil alimentati da una caldaia a gas condominiale per l'inverno e da un gruppo frigo alimentato a corrente per la climatizzazione estiva.

L'altezza utile interna dei vari locali è variabile, i locali principali e le cabine hanno un'altezza di 3,50, mentre hanno un'altezza di 2,70 le cabine al Piano Terra al di sotto del soppalco, i locali bagno hanno un'altezza di ml 2,35 e per il soppalco al Piano Superiore si ha un'altezza di 2,10 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

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



Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta locato alla società lo conduce tramite contratto di affitto stipulato in data antecedente al pignoramento e mai registrato.

..... a perso copia del contratto di affitto citato e non ha potuto fornirlo nel momento del sopralluogo all'immobile.



Canoni di locazione

Canone mensile: € 694,91

Da indagine di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari per beni simili si hanno valori di € 600/mq di canone mensile. Si riporta nell'allegato 35 la mail intercorsa con l'agenzia immobiliare Pistoia Casa dove è stato fornito il canone senza poter prendere visione del contratto di affitto per motivi di privacy forniti dall'agenzia.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1980 al 16/11/1998	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCESCO CAPONNETTO	04/08/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	02/09/1980		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/11/1998 al 13/03/2019	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI-FUSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		NOTAIO REGNI MARCO	17/11/1998		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	15/12/1998		
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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA aggiornate al 11/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a PISTOIA il 26/06/2006
Reg. gen. Reg. part.
Quota: INTERA
Importo: € 2.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.100.000,00
Rogante: NOTAIO REGNI MARCO
Data: 22/06/2006
N° repertorio 100000
N° raccolta
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a PISTOIA il 06/11/2009
Reg. gen - Reg. part.
Quota: INTERA
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: NOTAIO REGNI MARCO

Data: 03/11/2009

N° repertorio: 206629

N° raccolta

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a PISTOIA il 19/02/2010

Reg. gen. Reg. part.

Quota: INTERA

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 300.000,00

Rogante: NOTAIO REGNI MARCO

Data: 18/02/2010

N° repertorio:

N° raccolta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a PISTOIA il 11/04/2017

Reg. gen Reg. par

Quota: INTERA

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successivi varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare oggetto di stima e l'intero fabbricato è stato edificato mediante:

• CONCESSIONE EDILIZIA N.60 DEL 21.03.1984 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.8094 DEL 01.04.1980 PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;

• CONCESSIONE EDILIZIA N.152 DEL 18.06.1988 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.26412 DEL 02.05.1986 PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE ORIGINARIA PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;

• CONCESSIONE EDILIZIA N.22 DEL 13.02.1988 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.43378 DEL 18.08.1987 PER VARIANTE FINALE ALLA CONCESSIONE N.60 DEL 21.03.1984 PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;

• ADEMPIMENTI DI CUI ALLA LEGGE 5.11.71 N.1086 E ALLA LEGGE 2.2.1974 N.64 MEDIANTE DEPOSITO DI PRATICA SISMICA ALL'UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI PISTOIA AL N.6736 DEL 16.9.1983 REPERTORIATA COME PRATICA N.1992; ATTI INTEGRATIVI DEPOSITATI IN DATA 13.03.1985 PROTOCOLLO N.2157 E PROTOCOLLO N.4418 DEL 29.5.1985; CERTIFICATO DI COLLAUDO DEPOSITATO IN DATA 11.07.1980.

• ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' RILASCIATA DAL SINDACO DEL COMUNE DI PISTOIA IN DATA 07.07.1988 PER IL SOLO PIANO TERRA E PRIMO

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'unità immobiliare non è conforme urbanisticamente.

In seguito ad un'attenta analisi rispetto a quanto riportato nei precedenti edilizi e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato licenziato e lo stato dei luoghi:

- non sono è stata riportata la suddivisione delle Cabine al Piano Terra;
- erronea indicazione dell'altezza al Piano Terra;
- non è stata riportata la suddivisione delle Cabine nel Soppalco;

Per la seguente regolarizzazione deve essere presentata al Comune di Pistoia presentazione di Comunicazione Asseverata di Inizio Lavori Tardiva per opere di manutenzione straordinaria eseguite in difformità rispetto alle licenze edilizie originarie.

COSTI La Regolarizzazione di quanto sopra descritto comporta la seguente sanzione quantificata in €

1000,00 oltre a spese per diritti di segreteria, bolli ecc stimabili in Euro 400,00 Per un totale di Oneri pari a Euro 1400,00 A tale importo va poi aggiunto il compenso per l'onorario professionale per la redazione della pratica di sanatoria sopradescritta e spese corredate, per un'importo presunto pari a Euro 2000,00 TOTALE COMPLESSIVO EURO 3400,00

A questo deve essere aggiunto il conseguente rifacimento della Planimetria Catastale Onorario Professionale per Pratiche Catastali € 1000.00 compreso di spese per diritti di segreteria, bolli ecc.

Tuttavia nelle parti condominiali vi è una difformità rispetto alle pratiche originaria e pertanto dovrà essere presentata richiesta di regolarizzazione ai sensi dell'art.16 del Regolamento Edilizio del Comune di Pistoia.

Per la regolarizzazione non vi sono da pagare Sanzioni ma solo costi tecnici che dovranno essere ripartiti in funzione dei millesimi condominiali; Si considera un deprezzamento pari a € 800.00

TOTALI COSTI COMPLESSIVI DI REGOLARIZZAZIONE € 5200,00

Si precisa che poi per le problematiche di utilizzo delle Cabine per Estetica al Piano Soppalco debbono essere contattati gli uffici preposti dell'Azienda Usi Toscana Centro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.176,61

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.176,61

I prospetti Condominiali redatti dall'amministratore di Condominio Arch. Bucci sono riportati nell'allegato n.32

Nelle Spese Condominiali sono previsti per il riscaldamento invernale e la climatizzazione estiva.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34



DESCRIZIONE

Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale libero su due lati posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato

L'unità in oggetto risulta accessibile dalla seconda porta sulla destra per chi arriva tramite la rampa pedonale esterna dall'accesso pedonale e carrabile da Via Desideri ed è così composta:

- Vano Principale adibito a Negozio, Disimpegno, Anti-Wc, Bagno;

il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni.

Il bene immobile è vuoto.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI



Spazi Condominiali su più lati, Residua Proprietà
lati, salvo se altri e/o diversi confini

su più



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	61,79 mq	65,59 mq	1,00	65,59 mq	5,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				65,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1986 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 203, Part. 243, Sub. 8 Categoria C1 Cl.12, Cons. 59 Superficie catastale 0 mq Rendita € 1.675,00
Dal 01/01/1992 al 16/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 203, Part. 243, Sub. 8 Categoria C1 Cl.12, Cons. 59 Superficie catastale 0 mq Rendita € 1.511,36 Piano TERRA
Dal 17/11/1998 al 13/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 203, Part. 243, Sub. 8 Categoria C1 Cl.12, Cons. 59 Superficie catastale 63 mq Rendita € 1.511,36 Piano TERRA

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi:

- non sono è stata riportata la corretta divisione planimetrica dell'unità immobiliare;
- erronea indicazione dell'altezza dei locali accessori al Piano Terra;



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	243	8		C1	12	59	63 mq	1511,36 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi:

- non sono è stata riportata la corretta divisione planimetrica dell'unità immobiliare;
- erronea indicazione dell'altezza dei locali accessori al Piano Terra;

Per tutti i suddetti motivi deve essere ripresenta la planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta libero da persone o cose al momento del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 24.01.2019, l'unità immobiliare si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione per quanto riguarda le facciate esterne e le parti condominiali, mentre si presenta in sufficienti condizioni per i locali interni vista l'abbandono in cui versano i locali come è possibile evincere dall'allegata documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di stima risulta inserito in un contesto condominiale, come è possibile evincere dall'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico e distinta subalterni, e gode diritti di comproprietà sulla corte comune esterna adibita a parcheggio condominiale, i percorsi di accesso interni ed esterni, la rampa per accedere al seminterrato, atrio condominiale al piano terra e primo, vano scala, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in Foglio di Mappa 203 Mappale 243 subalterno 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

Tuttavia si precisa che la proprietà ha concesso porzione della copertura condominiale in locazione per installazione di Antenna per Telecomunicazioni contratto di locazione stipulato in data 15 Settembre 2004 e con decorrenza dal 01 Febbraio 2005, registrato presso l'ufficio del registro di Milano 6 il 25 Novembre 2006 al repertorio T e successivamente rinnovato il 04 Maggio 2010 con decorrenza dal 01 Agosto 2010 per la durata di anni 9 rinnovabile per ulteriori 6 anni. Il contratto è stato rivisto in data 15 Dicembre 2010 e avrà durata a decorrere dal 01 Agosto 2011 di 6 anni e si intende tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni e così di seguito salvo che una delle parti dia disdetta all'altra con preavviso di dodici mesi. Il rinnovo è stato registrato in data 22 Giugno 2018 tramite sistema informativo dell'agenzia delle entrate protocollo r

Il canone è fissato in 7800 €/annui come riportato nell'allegato n.33-5.

Il canone rispetto ai valori di mercato risulta basso in quanto se analizziamo i contratti di locazione che ha il Comune di Pistoia con le società di Telecomunicazioni riportati nell'Allegato 35 si hanno valori di mercato per situazioni analoghe pari a € 15.000,00

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Presenti, fondazioni costituita da platea in c.a. e setti controterra in c.a. su cui si basa la struttura a Pilastri e Travi in c.a.

Esposizione Prevalente: Sud,Est

Strutture Verticali: La struttura in elevazione è costituita da pilastri e travi in c.a. ed è in ottime condizioni e non presenta lesioni o difetti riscontrabili ad occhio nudo

Solai: I sono in latero cemento e sono in ottime condizioni e non presentano lesioni o difetti riscontrabili ad occhio nudo.

Pareti Esterne ed Interne: La Parete Esterna è stata realizzata mediante parete continua in alluminio e vetro.

Le Partizioni Interne sono realizzate mediante tramezzi in cartongesso, rasati e imbiancati.

Pavimentazione Interna: I pavimenti sono costituiti da mattonelle in gres porcellanato formato 30x30 cm;

L'unità immobiliare risultata dotata di impianto idrico e di scarico, di impianto elettrico, di riscaldamento e raffrescamento centralizzato. Quest'ultimo risulta costituito sistema da un sistema di Fun-coil alimentati da una caldaia a gas condominiale per l'inverno e da un gruppo frigo alimentato a corrente per la climatizzazione estiva.

L'altezza utile interna dei vari locali è variabile, i locali principali hanno un'altezza di 5,00 ml, mentre hanno un'altezza di 2,40 i locali bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1980 al 16/11/1998	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCESCO CAPONNETTO	04/08/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	02/09/1980		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/11/1998 al 13/03/2019	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI-FUSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO REGNI MARCO	17/11/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	15/12/1998		
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA aggiornate al 11/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
 Iscritto a PISTOIA il 26/06/2006
 Reg. ger. :g. pa 4
 Quota: INTERA
 Importo: € 2.200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.100.000,00
 Rogante: NOTAIO REGNI MARCO
 Data: 22/06/2006
 N° repertorio:
 N° raccolta:
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
 Iscritto a PISTOIA il 06/11/2009
 Reg. ger. Reg. par'
 Quota: INTERA
 Importo: € 2.400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.200.000,00
 Rogante: NOTAIO REGNI MARCO
 Data: 03/11/2009
 N° repertoric
 N° raccolta
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
 Iscritto a PISTOIA il 19/02/2010
 Reg. ger. Reg. pa
 Quota: INTERA
 Importo: € 600.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 300.000,00
 Rogante: NOTAIO REGNI MARCO
 Data: 18/02/2010
 N° repertorio
 N° raccolta



Trascrizioni

- ATTO GIUDIZIARIO**
 Trascritto a PISTOIA il 11/04/2017
 Reg. gen Reg. par
 Quota: INTERA
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione



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



NORMATIVA URBANISTICA

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successivi varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'unità immobiliare oggetto di stima e l'intero fabbricato è stato edificato mediante:

- CONCESSIONE EDILIZIA N.60 DEL 21.03.1984 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.8094 DEL 01.04.1980 PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;

- CONCESSIONE EDILIZIA N.152 DEL 18.06.1988 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.26412 DEL 02.05.1986 PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE ORIGINARIA PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;

- CONCESSIONE EDILIZIA N.22 DEL 13.02.1988 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.43378 DEL 18.08.1987 PER VARIANTE FINALE ALLA CONCESSIONE N.60 DEL 21.03.1984 PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;

- ADEMPIMENTI DI CUI ALLA LEGGE 5.11.71 N.1086 E ALLA LEGGE 2.2.1974 N.64 MEDIANTE DEPOSITO DI PRATICA SISMICA ALL'UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI PISTOIA AL N.6736 DEL 16.9.1983 REPERTORIATA COME PRATICA N.1992; ATTI INTEGRATIVI DEPOSITATI IN DATA 13.03.1985 PROTOCOLLO N.2157 E PROTOCOLLO N.4418 DEL 29.5.1985; CERTIFICATO DI COLLAUDO DEPOSITATO IN DATA 11.07.1980.

- ATTESTAZIONE DI AGIBILITÀ' RILASCIATA DAL SINDACO DEL COMUNE DI PISTOIA IN DATA 07.07.1988 PER IL SOLO PIANO TERRA E PRIMO



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



L'unità immobiliare non è conforme urbanisticamente.

In seguito ad un'attenta analisi rispetto a quanto riportato nei precedenti edilizi e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato licenziato e lo stato dei luoghi:

- non sono stata riportata la corretta divisione planimetrica dell'unità immobiliare;
- erronea indicazione dell'altezza dei locali accessori al Piano Terra;

Per la seguente regolarizzazione deve essere presentata al Comune di Pistoia presentazione di Comunicazione Asseverata di Inizio Lavori Tardiva per opere di manutenzione straordinaria eseguite in difformità rispetto alle licenze edilizie originarie.

COSTI La Regolarizzazione di quanto sopra descritto comporta la seguente sanzione quantificata in € 1000,00 oltre a spese per diritti di segreteria, bolli ecc stimabili in Euro 400,00 Per un totale di Oneri pari a Euro 1400,00 A tale importo va poi aggiunto il compenso per l'onorario professionale per la redazione della pratica di sanatoria sopradescritta e spese corredate, per un'importo presunto pari a Euro 2000,00 **TOTALE COMPLESSIVO EURO 3400,00**

A questo deve essere aggiunto il conseguente rifacimento della Planimetria Catastale Onorario Professionale per Pratiche Catastali € 1000.00 compreso di spese per diritti di segreteria, bolli ecc.

Tuttavia nelle parti condominiali vi è una difformità rispetto alle pratiche originaria e pertanto dovrà essere presentata richiesta di regolarizzazione ai sensi dell'art.16 del Regolamento Edilizio del Comune di Pistoia.

Per la regolarizzazione non vi sono da pagare Sanzioni ma solo costi tecnici che dovranno essere ripartiti in funzione dei millesimi condominiali; Si considera un deprezzamento pari a € 800.00

TOTALI COSTI COMPLESSIVI DI REGOLARIZZAZIONE € 5200,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.740,79



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.740,79

I prospetti Condominiali redatti dall'amministratore di Condominio Arch. Bucci sono riportati nell'allegato n.32

Nelle Spese Condominiali sono previsti per il riscaldamento invernale e la climatizzazione estiva.





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.37



DESCRIZIONE

Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Metello Gianni al n.37 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale libero su due lati posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato

L'unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla destra per chi arriva tramite la rampa pedonale esterna dall'accesso pedonale da Via Gianni Metello ed è così composta:

- Due vani principali adibiti a Ufficio, Disimpegno, Ripostiglio, Anti-Wc, Bagno;

il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni.
Il bene immobile è vuoto.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Spazi Condominiali su più lati, Residua Proprietà
lati, salvo se altri e/o diversi confini

u più



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	58,32 mq	65,13 mq	1,00	65,13 mq	5,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				65,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1986 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 203, Part. 243, Sub. 3 Categoria C1 Cl.12, Cons. 52 Superficie catastale 0 mq Rendita € 1.476,00
Dal 01/01/1992 al 16/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 203, Part. 243, Sub. 3 Categoria C1 Cl.12, Cons. 52 Superficie catastale 0 mq Rendita € 1.332,05 Piano TERRA
Dal 17/11/1998 al 13/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 203, Part. 243, Sub. 3 Categoria C1 Cl.12, Cons. 52 Superficie catastale 52 mq Rendita € 1.332,05 Piano TERRA

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi:

- Tramezzatura del locale principale in cartongesso per la realizzazione di due locali ad uso ufficio;

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	243	3		C1	12	52	52 mq	1332,05 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi:

- Tramezzatura del locale principale in cartongesso per la realizzazione di due locali ad uso ufficio;

La planimetria catastale non dovrà essere presentata in quanto vista la destinazione commerciale, è meno onerosa la demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta libero da persone o cose al momento del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 24.01.2019, l'unità immobiliare si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione per quanto riguarda le facciate esterne e le parti condominiali, mentre si presenta in sufficienti condizioni per i locali interni vista l'abbandono in cui versano i locali come è possibile evincere dall'allegata documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di stima risulta inserito in un contesto condominiale, come è possibile evincere dall'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico e distinta subalterni, e gode di diritti di comproprietà sulla corte comune esterna adibita a parcheggio condominiale, i percorsi di accesso interni ed esterni, la rampa per accedere al seminterrato, atrio condominiale al piano terra e primo, vano scala, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in Foglio di Mappa 203 Mappale 243 subalterno 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

Tuttavia si precisa che la proprietà ha concesso porzione della copertura condominiale in locazione per installazione di Antenna per Telecomunicazioni : me da contratto di locazione stipulato in data 15 Settembre 2004 e con decorrenza dal 01 Febbraio 2005, registrato presso l'ufficio del registro di Milano 6 il 25 Novembre 2006 al repertorio n.40063 T e successivamente rinnovato il 04 Maggio 2010 con decorrenza dal 01 Agosto 2010 per la durata di anni 9 rinnovabile per ulteriori 6 anni. Il contratto è stato rivisto in data 15 Dicembre 2010 e avrà durata a decorrere dal 01 Agosto 2011 di 6 anni e si intende tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni e così di seguito salvo che una delle parti dia disdetta all'altra con preavviso di dodici mesi. Il rinnovo è stato registrato in data 22 Giugno 2018 tramite sistema informativo dell'agenzia delle entrate protocollo n.18062210223659006.

Il canone è fissato in 7800 €/annui come riportato nell'allegato n.33-5.

Il canone rispetto ai valori di mercato risulta basso in quanto se analizziamo i contratti di locazione che ha il Comune di Pistoia con le società di Telecomunicazioni riportati nell'Allegato 35 si hanno valori di mercato per situazioni analoghe pari a € 15.000,00

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Presenti, fondazioni costituita da platea in c.a. e setti controterra in c.a. su cui si basa la struttura a Pilastri e Travi in c.a.

Esposizione Prevalente: Nord,Est

Strutture Verticali: La struttura in elevazione è costituita da pilastri e travi in c.a. ed è in ottime condizioni e non presenta lesioni o difetti riscontrabili ad occhio nudo

Solai: I sono in latero cemento e sono in ottime condizioni e non presentano lesioni o difetti riscontrabili ad occhio nudo.

Pareti Esterne ed Interne: La Parete Esterna è stata realizzata mediante parete continua in alluminio e vetro.

Le Partizioni Interne sono realizzate mediante tramezzi in cartongesso, rasati e imbiancati.

Pavimentazione Interna: I pavimenti sono costituiti da mattonelle in gres porcellanato formato 30x30 cm;

L'unità immobiliare risultata dotata di impianto idrico e di scarico, di impianto elettrico, di riscaldamento e raffrescamento centralizzato. Quest'ultimo risulta costituito sistema da un sistema di Fun-coil alimentati da una caldaia a gas condominiale per l'inverno e da un gruppo frigo alimentato a corrente per la climatizzazione estiva.

L'altezza utile interna dei vari locali è variabile, i locali principali hanno un'altezza di 5,00 ml, mentre hanno un'altezza di 2,35 i locali bagno e anti wc.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1980 al 16/11/1998	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCESCO CAPONNETTO	04/08/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	02/09/1980		
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/11/1998 al 13/03/2019	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI-FUSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO REGNI MARCO	17/11/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	15/12/1998		
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA aggiornate al 11/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
 Iscritto a PISTOIA il 26/06/2006
 Reg. gen Reg. par
 Quota: INTERA
 Importo: € 2.200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.100.000,00
 Rogante: NOTAIO REGNI MARCO
 Data: 22/06/2006
 N° repertorio
 N° raccolta
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
 Iscritto a PISTOIA il 06/11/2009
 Reg. gen Reg. part. ...
 Quota: INTERA
 Importo: € 2.400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.200.000,00
 Rogante: NOTAIO REGNI MARCO
 Data: 03/11/2009
 N° repertorio
 N° raccolta:
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
 Iscritto a PISTOIA il 19/02/2010
 Reg. gen Reg. par
 Quota: INTERA
 Importo: € 600.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 300.000,00
 Rogante: NOTAIO REGNI MARCO
 Data: 18/02/2010
 N° repertorio:
 N° raccolta



Trascrizioni

- ATTO GIUDIZIARIO**
 Trascritto a PISTOIA il 11/04/2017
 Reg. gen Reg. part
 Quota: INTERA
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione



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



NORMATIVA URBANISTICA

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successivi varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'unità immobiliare oggetto di stima e l'intero fabbricato è stato edificato mediante:

- CONCESSIONE EDILIZIA N.60 DEL 21.03.1984 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.8094 DEL 01.04.1980 PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;

- CONCESSIONE EDILIZIA N.152 DEL 18.06.1988 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.26412 DEL 02.05.1986 PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE ORIGINARIA PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;

- CONCESSIONE EDILIZIA N.22 DEL 13.02.1988 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.43378 DEL 18.08.1987 PER VARIANTE FINALE ALLA CONCESSIONE N.60 DEL 21.03.1984 PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;

- ADEMPIMENTI DI CUI ALLA LEGGE 5.11.71 N.1086 E ALLA LEGGE 2.2.1974 N.64 MEDIANTE DEPOSITO DI PRATICA SISMICA ALL'UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI PISTOIA AL N.6736 DEL 16.9.1983 REPERTORIATA COME PRATICA N.1992; ATTI INTEGRATIVI DEPOSITATI IN DATA 13.03.1985 PROTOCOLLO N.2157 E PROTOCOLLO N.4418 DEL 29.5.1985; CERTIFICATO DI COLLAUDO DEPOSITATO IN DATA 11.07.1980.

- ATTESTAZIONE DI AGIBILITÀ RILASCIATA DAL SINDACO DEL COMUNE DI PISTOIA IN DATA 07.07.1988 PER IL SOLO PIANO TERRA E PRIMO



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



L'unità immobiliare non è conforme urbanisticamente.

In seguito ad un'attenta analisi rispetto a quanto riportato nei precedenti edilizi e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato licenziato e lo stato dei luoghi:

- Tramezzatura del locale principale in cartongesso per la realizzazione di due locali ad uso ufficio;

Per la regolarizzazione è meno onerosa la demolizione dei tramezzi in cartongesso esistenti rispetto alla pratica del Cambio di Destinazione d'uso a Sanatoria.

COSTI DEMOLIZIONI E RIPRISTINI € 5000,00

Tuttavia nelle parti condominiali vi è una difformità rispetto alle pratiche originaria e pertanto dovrà essere presentata richiesta di regolarizzazione ai sensi dell'art.16 del Regolamento Edilizio del Comune di Pistoia.

Per la regolarizzazione non vi sono da pagare Sanzioni ma solo costi tecnici che dovranno essere ripartiti in funzione dei millesimi condominiali; Si considera un deprezzamento pari a € 800.00

TOTALI COSTI COMPLESSIVI DI REGOLARIZZAZIONE € 5800,00



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 6.599,39

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.599,39



I prospetti Condominiali redatti dall'amministratore di Condominio Arch. Bucci sono riportati nell'allegato n.32



Nelle Spese Condominiali sono previsti per il riscaldamento invernale e la climatizzazione estiva.



