



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA BARTOLOMEO SESTINI, 31/A, interno 5, piano 1

DESCRIZIONE

Unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Comune di Pistoia (PT), via Bartolomeo Sestini n°31/A, in parte edificato a cavallo del Rio Diecine, e più precisamente appartamento per civile abitazione posto al piano primo e identificato dall'interno n°5, con accesso dalla quinta porta a destra per chi salendo le scale condominiali giunge al piano, internamente composto da un monolocale con angolo cottura e bagno oltre balcone in affaccio sul lato nord/ovest.

Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, adiacenze, pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del codice civile e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo l'ingresso e il vano scala condominiali, il locale autoclave e impianti a piano terra, il corridoio di distribuzione a piano primo con il servizio igienico accessibile dalla prima porta a sinistra dello stesso per chi salendo le scale arriva al piano, oltre alla resede esterna in corpo distaccato posta sul lato ovest del fabbricato.

La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°83).

L'edificio sorge nella prima periferia nord/est di Pistoia, di poco fuori la terza cerchia muraria della città, distanze solamente 1,5 km dalla centrale Piazza del Duomo, all'interno di un'area originariamente produttiva posta lungo la via Bartolomeo Sestini, una delle principali viabilità di collegamento tra il centro storico e le vicine frazioni, con presenza nel raggio di poche centinaia di metri di tutti i principali servizi, ben collegata nel contempo alle principali arterie viarie grazie al vicino raccordo tangenziale est, con la stazione ferroviaria a circa 2,5 km ed il casello di ingresso alla rete autostradale a circa 5 km.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Al fine di poter accedere agli immobili interessati dalla procedura per gli opportuni rilevamenti, il sottoscritto ha inviato una comunicazione all'esecutata a mezzo raccomandata 1 con prova di consegna in data 04/04/2023 (vedi allegato n°1) all'indirizzo risultante in atti, oltre a una mail PEC in pari data (vedi allegato n°2) al legale del creditore procedente, fissando il sopralluogo presso l'unità in oggetto per il giorno 14/04/2023 alle ore 15:00, giorno in cui poi le operazioni di rilievo si sono potute svolgere regolarmente grazie alla presenza del conduttore **** Omissis **** per l'apertura dei locali; la suddetta raccomandata non è stata ritirata ed è rientrata quindi al mittente per compiuta giacenza in data 27/04/2023.

In precedenza, il sottoscritto aveva provveduto ad effettuare un'ispezione presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pistoia al fine di verificare se l'esecutata avesse la residenza presso l'indirizzo indicato in atti o meno, ottenendo conferma dal certificato acquisito in data 03/04/2023 (vedi allegato n°3).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Esaminando la documentazione ipocatastale agli atti, risulta presente una certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma de _____ notaio in Montemurlo (PO).

Il sottoscritto ha pertanto provveduto a richiedere e acquisire copia del titolo di provenienza all'esecutata presso il notaio rogante, nello specifico trattasi dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni di Pistoia (PT) in data 05/02/2007, repertorio n°198616, raccolta n°36018, registrato a Pistoia il 28/02/2007 al n°899 serie 1T ed ivi trascritto in data 01/03/2007 al n°1238 di Registro Particolare, titolo che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°60).

Oltre a ciò, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie per soggetto al nominativo dell'esecutata aggiornate alla data del 22/04/2023 (vedi allegato n°14), oltre che per immobile aggiornate alla data del 26/05/2023 (vedi allegato n°61), senza riscontrare ulteriori formalità oltre a quelle già indicate nella documentazione ipocatastale agli atti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

All'epoca dell'acquisto l'esecutata **** Omissis ****, risultava legalmente separata.

La titolarità dell'unità immobiliare in oggetto risulta essere in piena proprietà per l'intero all'esecutata in virtù dell'acquisto dalla **** Omissis **** con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni di Pistoia (PT) in data 05/02/2007, repertorio n°198616, raccolta n°36018 (vedi allegato n°60).

CONFINI

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

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

- a nord con proprietà **** Omi parte, proprietà **** Omissis ***;
- a ovest con parti condominiali (
- a est con affacci su proprietà * particella
- a sud con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****

in parte, proprietà **** Omissis ****
in parte;

- salvo se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione - vani principali	46,00 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	3,20 m	1
Abitazione - terrazzo	5,00 mq	6,00 mq	0,35	2,10 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				56,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare in oggetto ha un'altezza interna di 240 cm circa nella zona ingresso e bagno, mentre nel monolocale è variabile da 290 cm circa nella prima parte lato ingresso dove è presente l'angolo cottura a 430 cm circa nella restante parte, su porzione della quale risulta installato un soppalco in legno senza titolo che pertanto non viene considerato in quanto da rimuovere.

La superficie lorda dell'appartamento ammonta a 54,00 mq circa, oltre 6,00 mq circa di terrazzo, mentre quella netta ammonta a 46,00 mq circa, oltre 5,00 mq circa di terrazzo, il tutto senza considerare nel computo la superficie del soppalco in legno da rimuovere.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/1997 al 05/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 186, Part. 296, Sub. 37 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 135,57 Piano 1 Graffato 38
Dal 05/09/2001 al 05/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 186, Part. 296, Sub. 37 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 135,57 Piano 1 Graffato 38
Dal 05/02/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 186, Part. 296, Sub. 37 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5

		Rendita € 135,57 Piano 1 Graffato 38
Dal 09/11/2015 al 22/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 186, Part. 296, Sub. 37 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 52 mq Rendita € 135,57 Piano 1 Graffato 38

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	186	296	37		A3	3	2,5	52 mq	135,57 €	1	38

Corrispondenza catastale

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

L'unità immobiliare in oggetto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio 186 ed individuata dalla particella 296 con i subalterni uniti 37 e 38, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 52 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 50 mq, rendita 135,57 € con dati di classamento e rendita derivanti da denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 16/02/1996 n°623C.1/1996 in atti dal 06/11/1996, oggetto poi di variazione classamento del 16/02/1996 n°623C.5/1996 in atti dal 02/06/1999, variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, ed infine variazione toponomastica d'ufficio del 09/09/2019 n°14104.1/2019 in atti da pari data (pratica n°PT0038490).

I dati catastali sopra riportati sono stati attinti dalla visura storica per immobile eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizi Catastali aggiornata alla data del 22/04/2023 che viene allegata (vedi allegato n°62) unitamente a elaborato planimetrico (vedi allegato n°63), elenco subalterni assegnati (vedi allegato n°64), estratto di mappa (vedi allegato n°65).

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

Per ciò che attiene la planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati, che viene allegata (vedi allegato

n°66), non risultano difformità rilevanti rispetto allo stato di fatto rilevato sul posto, tali da influire sul calcolo della rendita e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria al fine di ottenere la conformità di cui all'articolo 19 del Decreto Legge n°78 del 31/05/2010 (convertito con modificazioni dalla Legge n°122 del 30/07/2010), tenuto conto delle circolari esplicative emanate dalla Direzione dell'Agenzia del Territorio n°2/2010 del 09/07/2010 prot. n°36607 e n°3/2010 del 10/08/2010 prot. n°42436.

Quanto sopra considerando di rimuovere il soppalco con struttura in metallo presente e di ripristinare quindi il monolocale originario.

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



PRECISAZIONI

Regime impositivo della vendita.

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

Classe energetica dell'edificio.

Lo scrivente non ha reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per il bene oggetto di procedura, pertanto, conformemente alle disposizioni contenute al punto 18 dell'incarico, la classe energetica dell'unità immobiliare non viene indicata.

STATO CONSERVATIVO

La consistenza immobiliare nel suo complesso si presenta in discreto stato di manutenzione, con rifiniture ed impianti databili all'epoca dell'ultimo intervento di ristrutturazione generale con cambio di destinazione d'uso concluso nell'anno 1996, salvo minimi interventi localizzati di sostituzione componenti impiantistici e/o finiture riferibili ad epoca successiva, visibilmente mantenuta in maniera sufficiente nel tempo dagli occupanti.

Da segnalare la presenza di segni di deterioramento dell'intonaco e delle tinteggiature sia sulle facciate che all'interno del vano scala, oltre alla necessità di un intervento di revisione generale della copertura e dei serramenti per ciò che attiene le parti condominiali; per quanto riguarda specificatamente l'unità immobiliare in oggetto invece, la stessa risulta ben mantenuta nel tempo e pertanto con necessità di una ordinaria manutenzione generale e con un intervento più mirato su impianto di riscaldamento e servizio igienico.

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, gli impianti presenti risultano mantenuti e funzionanti, salvo l'impianto di riscaldamento a pompa di calore realizzato all'epoca dell'intervento di ristrutturazione del 1996 che risulta dismesso e sostituito con una stufa a pellet installata di recente; per quant'ultima deve essere accertata la conformità e corretta installazione di tutti i componenti stante la mancata presenza di alcun tipo di documentazione a corredo.

Gli interventi ritenuti necessari ad oggi quindi, devono considerarsi di manutenzione straordinaria generale e pertanto del tutto equiparabili a quelli che vengono solitamente intrapresi in caso di passaggio di proprietà di immobili con rifiniture analoghe per data di realizzazione/ristrutturazione.

PARTI COMUNI



Sono da intendersi ricompresi i proporzionali diritti sulle parti condominiali per legge e consuetudine e più in generale sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo l'ingresso e il vano scala condominiali, il locale autoclave e impianti a piano terra, il corridoio di distribuzione a piano primo con il servizio igienico accessibile dalla prima porta a sinistra dello stesso per chi salendo le scale arriva al piano, oltre alla resede esterna in corpo distaccato posta sul lato ovest del fabbricato, con la precisazione che dal titolo di provenienza ultimo, ovvero l'atto di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni di Pistoia (PT) in data 05/02/2007, repertorio n°198616, raccolta n°36018 sopra citato (vedi allegato n°61), risulta quanto segue: "quanto oggetto della vendita è trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze, con le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Cod. Civ. e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza, che la parte acquirente dichiara di conoscere bene e accettare".

I beni comuni non censibili ai quali ha diritto l'unità in oggetto, risultano identificati in foglio 186:

- dalla particella 296 con i subalterni 28 e 29, per ciò che attiene ingresso e vano scala condominiali, locale autoclave e impianti a piano terra, corridoio di distribuzione a piano primo con il servizio igienico comune accessibile dallo stesso;
- dalla particella 1388 per ciò che attiene la resede esterna a parcheggio in corpo distaccato sul lato ovest del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata la presenza di atti costitutivi di servitù, censi, livelli o usi civici, fatta eccezione per quanto attiene le servitù costituite all'interno del contratto di compravendita ai rogiti del notaio Giulio Chiostrini di Pistoia in data 18/11/1993, repertorio n°17274, fascicolo n°6088, registrato a Pistoia il 07/12/1993 al n°2161 serie V ed ivi trascritto in data 23/11/1993 ai n°4810 e 4811 di Registro Particolare, che viene allegato in copia reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia (vedi allegato n°67), nello specifico:

- servitù di passo e transito, alla pedona e con ogni mezzo possibile (fatta eccezione per il tratto evidenziato con colore verde nella planimetria allegata all'atto, per il quale la servitù è concessa solo alla pedona), ma con espressa esclusione dello stazionamento, su strisce di terreno già ad uso piazzale e strada che dipartono dalla via Sestini verso nord, piegando poi verso ovest, e successivamente, correndo lungo i confini ovest e nord della particella 505, verso nord e quindi verso est, insistenti sul terreno rappresentato all'epoca da porzione delle particelle 394, 300 e 298, quali meglio risultano individuate con colore giallo nella planimetria allegata all'atto con la lettera "A", dall'intera particella 1016 e da porzione della particella 505;
- servitù di attraversamento con tubazioni di scarico per acque nere, bionde e meteoriche opportunamente incassate nella porzione di fabbricato a piano terra, sottostante quella del piano primo venduta, ed ivi posizionate orizzontalmente sulle travi di sostegno del solaio, verticalmente lungo pilastri portanti, nonché eventualmente sotto la pavimentazione, fino a raggiungere l'esterno del fabbricato per il percorso più breve possibile, e da qui con tratti interrati nelle aree sulle quali è stata costituita la servitù di passo e sull'intera particella 505;
- servitù di attraversamento con tubazioni e cavi di adduzione e acqua, gas, energia elettrica, linee telefoniche e quant'altro, il tutto opportunamente interrato, nelle aree sulle quali è stata costituita la servitù di passo e sull'intera particella 505;
- servitù di installazione di mantenimento, a cura e spese dell'allora acquirente e suoi aventi causa, di scala esterna da piano terra a piano primo posta in estremità nord-est del mappale 505;
- servitù di veduta, sia tramite le aperture esistenti, sia tramite altre da realizzarsi dall'allora acquirente, sia sulle corti identificate dalle particelle 505 e 1016, sia sulle corti identificate dalle particelle 295 e 298.

Oltre a ciò, nel medesimo atto venivano assunti i seguenti oneri:

- l'allora acquirente si assumeva per sé e suoi aventi causa la quota di 1/3 delle spese di manutenzione delle strisce di terreno ad uso passo, nonché le tasse comunali per il passo carrabile sulla via Sestini;
- l'allora acquirente prendeva atto del vincolo esistente sul fabbricato in dipendenza dell'essere in parte

edificato al di sopra del Rio Diecine, che è demaniale, accollandosi per sé e suoi aventi causa la quota del 50% del relativo canone da corrispondersi periodicamente all'ufficio del registro.

Viene comunque fatto esplicito richiamo a tutte le disposizioni ancora pertinenti contenute nel suddetto atto (vedi ancora allegato n°67).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale di cui fa parte il bene in oggetto, è una costruzione tipicamente industriale con struttura portante in cemento armato, tetto in laterizio armato a capriata in travetti Sap con analogo controsoffitto facente funzione di catena ancorato con molloni in ferro al colmo del tetto, con manto in tegole "marsigliesi", tamponamenti in blocchi di calcestruzzo, mentre le partizioni interne sono in cartongesso salvo minime porzioni in muratura di laterizio intonacato; le facciate sono completamente intonacate con elementi in c.a. facciavista, la pavimentazione dell'ingresso a piano terra è in granito così come il rivestimento dei gradoni della scala condominiale, mentre il corridoio a piano primo è in piastrelle di gres.

L'edificio, per la porzione di interesse, ha il fronte di ingresso con esposizione sud/est, mentre il prospetto con la maggiore estensione ha esposizione nord/ovest, è composto da complessivi venti appartamenti a piano primo con accesso dal civico n°31/A della via Bartolomeo Sestini, oltre a laboratorio e magazzino sottostanti.

L'unità immobiliare in oggetto ha un'altezza interna di 240 cm circa nella zona ingresso e bagno, mentre nel monolocale è variabile da 290 cm circa nella prima parte lato ingresso dove è presente l'angolo cottura a 430 cm circa nella restante parte; internamente è costituita, come detto, da pareti in cartongesso ed in minima parte in laterizio intonacato, il soffitto è in laterizio con presenza di controsoffittatura in cartongesso.

Le rifiniture interne sono costituite da pavimenti in piastrelle di monocottura e/o gres, il battiscopa è in legno, i rivestimenti nel bagno e in cucina sono in piastrelle di ceramica, il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia con cabina, tutte le pareti e i soffitti sono tinteggiati; il terrazzo è pavimentato con piastrelle di gres, con relativo battiscopa, ed ha un parapetto in ferro verniciato e vetro.

Gli infissi esterni sono costituiti da una porta finestra in pvc con vetrocamera, dotata di oscurante avvolgibile, il portoncino di ingresso è in legno tamburato dotato di serratura di sicurezza, la porta interna del bagno è in legno tamburato con pannellatura di finitura liscia; sul terrazzo è presente una tenda da sole del tipo "a bracci". Per ciò che attiene le dotazioni impiantistiche, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, ricomprende anche l'impianto televisivo, ed è visibilmente risalente all'epoca dell'ultimo intervento di ristrutturazione generale concluso nell'anno 1996; il gruppo di misura Enel risulta posizionato, unitamente a quello degli altri appartamenti, all'interno di apposita nicchia a piano terra nella zona dell'ingresso condominiale.

Anche l'impianto idraulico è sottotraccia, il rifornimento idrico avviene da allacciamento alla rete acquedotto comunale mediante fornitura dedicata, con contatori a defalco e impianto autoclave posizionati all'interno di apposito locale tecnico ricavato a piano terra nella zona sottoscala.

L'impianto termico era stato originariamente realizzato con pompa di calore esterna e due unità interne tipo "split" posizionate ai lati della portafinestra, tuttora esistente ma dismesso, sostituito con una stufa a pellet posizionate in prossimità della portafinestra e con canna fumaria in uscita all'esterno con installazione non conforme alla vigente normativa sulla sicurezza degli impianti; la produzione dell'acqua calda sanitaria avviene mediante boiler elettrico posizionato all'interno del bagno.

Non è presente allacciamento alla rete gas metano.

La qualità costruttiva generale può dirsi normale ed in linea con l'epoca di realizzazione, lo stato di manutenzione generale risulta come detto buono per l'unità immobiliare in oggetto.



STATO DI OCCUPAZIONE

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



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/09/2021
- Scadenza contratto: 31/08/2024
- Scadenza disdetta: 29/02/2024



Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00



In seguito al sopralluogo effettuato in data 14/04/2023, il sottoscritto ha potuto appurare dalla **** Omissis ****, nata a _____ in data _____ (c.f.: **** Omissis ****), presente per l'apertura dei locali, che l'unità immobiliare in oggetto è occupata dalla stessa e dal **** Omissis ****, nato a _____ in data _____ (c.f.: **** Omissis ****), in virtù di subentro nel contratto di locazione stipulato con l'esecutata dal **** Omissis **** e dalla **** Omissis **** in data 01/09/2021, registrato a Pistoia il 30/09/2021 al n°3741 serie 3T, con atto di subentro stipulato in data 14/11/2022, comunicato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pistoia il 18/11/2022 protocollo n°22111811301850734, che vengono allegati in copia reperita presso il conduttore (vedi allegato n°68 e n°69).

Tale contratto è stato stipulato per la durata di anni 3 (tre) a partire dal 01/09/2021 al 31/08/2024 rinnovabile tacitamente per ulteriori anni 2 (due), salvo disdetta da comunicare mediante raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza, per un canone annuo di € 5.400,00 (euro cinquemilaquattrocento/00), senza aggiornamento annuale ISTAT essendo stato stipulato con l'opzione c.d. "cedolare secca".

Conformemente alle disposizioni contenute al punto 5 dell'incarico, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pistoia i seguenti certificati:

- in data 23/04/2023 i certificati di residenza e stato di famiglia del **** Omissis **** (vedi allegato n°70) e della **** Omissis **** (vedi allegato n°71), dalla lettura dei quali è possibile rilevare che gli stessi risiedono presso l'immobile in oggetto;

- in data 23/05/2023 i certificati di residenza del **** Omissis **** (vedi allegato n°72) e della **** Omissis **** (vedi allegato n°73), dalla lettura dei quali è possibile avere conferma che gli stessi risiedono presso altro immobile.

Al riguardo, il sottoscritto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pistoia a mezzo PEC in data 23/04/2023 e successivi solleciti in data 08/05/2023 e 15/05/2023 (vedi allegato n°21), di verifica dell'esistenza di contratti di locazione o atti di comodato registrati a nome dell'esecutata riferiti all'unità immobiliare in oggetto, ottenendo risposta a mezzo mail ordinaria in data 15/05/2023 (vedi allegato n°47) con allegata copia di tre contratti di locazione rintracciati tra cui quello con il **** Omissis **** e la **** Omissis **** (vedi allegato n°69).

Successivamente lo scrivente ha provveduto ad inviare una ulteriore richiesta di approfondimento all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pistoia a mezzo mail in data 22/05/2023 (vedi allegato n°48), allegando copia di ulteriori contratti di locazione reperiti direttamente presso gli occupanti, tra cui la scrittura di subentro con il **** Omissis **** e la **** Omissis **** (vedi allegato n°69), ottenendo risposta a mezzo mail ordinaria in data 23/05/2023 (vedi allegato n°49) con la quale viene comunicato che tale subentro risulta regolarmente comunicato.

Verifica canone locativo "di mercato" del bene



In adempimento alle disposizioni contenute al punto 6 dell'incarico, viene verificata di seguito l'adeguatezza del canone convenuto.

Sono state effettuate indagini per immobili aventi caratteristiche simili al bene oggetto della presente stima, tenendo conto dello stato di manutenzione attuale dell'edificio, dalle quali sono emersi valori unitari di locazione per alcune tipologie immobiliari ubicate nel Comune di Pistoia a breve distanza, che di seguito si espongono.

Annunci immobiliari

Lo scrivente ha reperito in rete alcuni annunci di locazione di immobili ubicati nel Comune di Pistoia a breve distanza dalla consistenza immobiliare oggetto della procedura. Si allega alla presente relazione con il n°74 la tabella riepilogativa con schede sintetiche degli annunci.

Al fine di ragguagliare le tipologie di immobili reperiti come comparabili dallo scrivente alla tipologia di appartamento oggetto di procedura, ed in particolare alle caratteristiche costruttive, all'epoca di costruzione ovvero ristrutturazione e allo stato manutentivo della stessa nonché alle dotazioni accessorie, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare ai valori indicati negli annunci coefficienti da 0% al -25%, come riportato nella tabella suindicata.

Infine, come evidenziato sempre nella tabella (vedi ancora allegato n°74), il sottoscritto ha effettuato una media dei valori reperiti ed ha poi applicato al risultato un ulteriore abbattimento del 10%, essendo detti valori non di locazione effettiva ma bensì, appunto, di offerta sul mercato e quindi potenzialmente soggetti ad un ribasso prevedibile in una normale trattativa tra soggetto proprietario e soggetto conduttore.

Pertanto, ad un immobile con caratteristiche simili all'unità oggetto della presente relazione, in uno stato manutentivo da ritenersi comparabile, è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo un valore di canone unitario medio arrotondato di €/mq 9,00 x mese.

Banca dati Agenzia delle Entrate

Al fine di reperire ulteriori riferimenti utili alla determinazione del canone medio di mercato, lo scrivente ha ispezionato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ricavandone valori da un minimo di €/mq 4,80 a un massimo di €/mq 6,80; in considerazione delle caratteristiche del bene in oggetto, il sottoscritto ritiene di poter assumere un valore di €/mq 6,50 x mese.

Si allega alla presente relazione con il n°75 la scheda inerente l'interrogazione della banca dati.

Banca dati Borsino Immobiliare

Oltre a quanto sopra, lo scrivente ha infine ispezionato la banca dati del Borsino Immobiliare, rilevandone valori da un minimo di €/mq 5,24 a un massimo di €/mq 7,21; tenuto conto anche in questo caso delle caratteristiche del bene in oggetto, il sottoscritto ritiene di poter assumere un valore di €/mq 7,00 x mese.

Si allega alla presente relazione con il n°76 la scheda inerente l'interrogazione della banca dati.

Determinazione del canone locativo "di mercato"

In base ai valori attinti ed esposti sopra lo scrivente ritiene che il valore del canone locativo medio da attribuire alla consistenza immobiliare oggetto della presente perizia sia pari ad €/mq $(9,00+6,50+7,00) / 3 = 7,50$ arrotondato a €/mq 7,50 x mese.

Quindi, il valore complessivo del canone locativo mensile di mercato arrotondato per il bene oggetto della procedura di esecuzione inserito nel presente lotto, ammonta ad € 355,00, il cui procedimento di calcolo si espone nella tabella allegata con il n°77, corrispondente a € 4.260,00 annui, pertanto, inferiore al canone convenuto nel contratto di locazione attualmente in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 06/03/1997 al 05/09/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cesare Cappellini	06/03/1997	57920	20446
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	21/03/1997	2286	1653
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	26/03/1997	731			
Dal 05/09/2001 al 05/02/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni di Pistoia	05/09/2001	145151	21925
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/09/2001	7100	4599
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pistoia	25/09/2001	2495	1V		
Dal 05/02/2007 al 26/05/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni di Pistoia	05/02/2007	198616	36018
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	01/03/2007	2086	1238
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pistoia	28/02/2007	899	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.



Il titolo di provenienza, consistente nell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni di Pistoia (PT) in data 05/02/2007, repertorio n°198616, raccolta n°36018, registrato a Pistoia il 28/02/2007 al n°899 serie 1T ed ivi trascritto in data 01/03/2007 al n°1238 di Registro Particolare, viene allegato in copia acquisita presso il notaio rogante (vedi allegato n°60).

Oltre a ciò, viene allegata ispezione ipotecaria per soggetto al nominativo dell'esecutata aggiornata alla data del 22/04/2023 (vedi allegato n°14), oltre che per immobile aggiornata alla data del 26/05/2023 compiute presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia (vedi allegato n°61).

Per completezza viene inoltre precisato quanto segue:

- con l'atto di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni di Pistoia (PT) in data 05/02/2007, repertorio n°198616, raccolta n°36018 sopra citato, l'odierna esecutata acquistò la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto dalla **** Omissis ****;

- alla **** Omissis **** nata a () in data 03/11/1970 (c.f.: **** Omissis ****), l'unità in oggetto era pervenuta in piena proprietà per l'intero mediante acquisto dal **** Omissis **** nato a Pistoia (PT) in data (c.f.: **** Omissis ****), con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni di Pistoia (PT) in data 05/09/2001, repertorio n°145151, raccolta n°21925, registrato a Pistoia il 25/09/2001 al n°2495 serie 1V ed ivi trascritto in data 11/09/2001 al n°4599 di Registro Particolare;

- al sig. **** Omissis **** a sua volta il bene era pervenuto in piena proprietà per l'intero mediante acquisto da **** Omissis **** con sede in Pistoia (PT) (c.f.: **** Omissis ****), con atto di compravendita ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia (PT) in data 06/03/1997, repertorio n°57920, raccolta n°20446, registrato a Pistoia il 26/03/1997 al n°731 ed ivi trascritto in data 21/03/1997 al n°1653 di Registro Particolare.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 26/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo art. 77 DPR 602/1973

Iscritto a Pistoia il 18/12/2013

Reg. gen. 8500 - Reg. part. 1406

Quota: 1/1

Importo:

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale:

Rogante: a

Data: 12/12/2013

N° repertorio: 317

N° raccolta: 8913



Note: La nota di iscrizione risulta già agli atti nel fascicolo della procedura fra la documentazione prodotta dal creditore intervenuto **** Omissis **** in data 15/06/2022 (ipoteca legale iscritta a Pistoia in data 18/12/2013 al n°1406 di registro particolare).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 11/01/2022

Reg. gen. 162 - Reg. part. 15

Quota: 1/1

Importo:

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale:

Rogante: Giudice di Pace di Pistoia

Data: 06/03/2020

N° repertorio: 170

Note: La nota di iscrizione risulta già agli atti nel fascicolo della procedura fra la documentazione prodotta dal creditore intervenuto in data 21/06/2022 (ipoteca giudiziale iscritta a Pistoia in data 11/01/2022 al n°15 di registro particolare).



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 01/06/2022

Reg. gen. 5526 - Reg. part. 3822

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La nota di trascrizione risulta già agli atti nel fascicolo della procedura fra la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente in data 07/06/2022 (verbale di pignoramento immobili trascritto a Pistoia in data 01/06/2022 al n°3822 di registro particolare).



Oneri di cancellazione

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

Le visure sono state aggiornate alle date del 22/04/2023 e del 26/05/2023 presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia ed eseguite ad integrazione della documentazione ipocatastale già presente in atti.

Delle formalità emerse si produce il relativo elenco rilasciato dall'ufficio inerente ispezione al nominativo dell'esecutata aggiornate alla data del 22/04/2023 (vedi allegato n°14), oltre che per immobile identificato a Catasto Fabbricati in foglio 186, particella 296, subalterni uniti 37 e 38 (vedi allegato n°61); le note di interesse inerenti le formalità pregiudizievoli rintracciate risultano già agli atti nel fascicolo della procedura fra la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente in data 07/06/2022 (verbale di pignoramento immobili trascritto a Pistoia in data 01/06/2022 al n°3822 di registro particolare), oltre che dal creditore



Intervenuto **** Omissis **** in data 15/06/2022 (ipoteca legale iscritta a Pistoia in data 18/12/2013 al n°1406 di registro particolare) e dal creditore intervenuto **** Omissis **** in data 21/06/2022 (ipoteca giudiziale iscritta a Pistoia in data 11/01/2022 al n°15 di registro particolare), mentre in aggiunta viene prodotta la nota di trascrizione dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni di Pistoia (PT) in data 05/02/2007, repertorio n°198616, raccolta n°36018, registrato a Pistoia il 28/02/2007 al n°899 serie 1T ed ivi trascritto in data 01/03/2007 al n°1238 di Registro Particolare (vedi allegato n°78).

NORMATIVA URBANISTICA

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

Viene allegato estratto cartografico oltre che delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico (vedi allegato n°79).

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

Viene allegato estratto cartografico del P.I.T. per l'area di interesse (vedi allegato n°80).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche urbanistiche compiute, nonché dalla lettura del titolo di provenienza, l'unità immobiliare in oggetto risulta edificata in epoca antecedente al 01/09/1967 e successivamente a tale data risulta essere stata interessata da alcuna modifica che richiedesse il rilascio di titoli edilizi fatta eccezione per quanto segue:

- Concessione a Sanatoria n°390 del 19/07/1993 rilasciata al **** Omissis **** in seguito a domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985 presentata in data 29/03/1986 prot. n°17917 (P.E. n°4636/21) per ampliamenti, modifiche aperture e tramezzature di fabbricato commerciale;
- Concessione Edilizia n°47 del 31/01/1994 rilasciata a **** Omissis **** in seguito a domanda presentata in data 18/06/1992 prot. n°31143 (P.E. n°916/1992) per ristrutturazione di fabbricato industriale con parziale variazione di destinazione d'uso, con successiva variante asseverata ai sensi dell'art. 19 della L. 241/1990 e D.L. 30/1996 depositata in data 17/02/1996 prot. n°9825.

Per la porzione oggetto di intervento edilizio di cui alla P.E. n°916/1992, fra cui ricade anche l'unità immobiliare in oggetto, risulta rilasciata Autorizzazione di Abitabilità numero d'ordine 20/1996 in data 05/03/1996 prot. n°10234/1996 (P.E. n°916/1992) a **** Omissis ****.

Vengono allegati in copia:

- estratto della C.E. n°47/1994 con relazione di asseveramento prot. n°9825/1996 e relativi elaborati grafici variante (vedi allegato n°81);
- Autorizzazione di Abitabilità numero d'ordine 20/1996 (vedi allegato n°82).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



Dal confronto tra quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati al precedente edilizio sopra citato, con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 14/04/2023, sono emerse minime differenze diffuse che possono ricondursi con ragionevole certezza a "errori di rappresentazione grafica" commessi nella redazione degli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia sopra indicata, oltre alla difformità riguardante l'installazione di un soppalco in legno con relativa scaletta di accesso su porzione del monolocale.

L'unità immobiliare, pertanto, dovrà essere posta in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, conseguentemente tutte le spese occorrenti per la regolarizzazione edilizia resteranno ad unico ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Il sottoscritto ha redatto un elaborato con la rappresentazione grafica dell'unità immobiliare in oggetto (secondo il rilievo effettuato) e la sovrapposizione con lo stato ultimo legittimato, al fine di evidenziare le difformità sopra elencate (vedi allegato n°83), oltre a specifico elaborato contenente la documentazione fotografica con le riprese effettuate in occasione del sopralluogo presso l'immobile (vedi allegato n°84).

Adempimenti per regolarizzare urbanisticamente la consistenza immobiliare.

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

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

Per quanto previsto dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380 del 2001 l'immobile in oggetto ha comunque i requisiti per poter richiedere il permesso di costruire in sanatoria, non essendo emersa durante le ricerche dello scrivente alcuna documentazione inerente un'ingiunzione a demolire da parte del Comune di Pistoia ai sensi dell'articolo 31, comma 2, del D.P.R. 380 del 2001.

Per quanto riguarda le difformità descritte in precedenza, per poter regolarizzare il bene occorre procedere preliminarmente con l'eliminazione delle opere non sanabili, quali la rimozione del soppalco in legno con relativa scaletta di accesso, trattandosi di struttura che non rispetta i requisiti igienico-sanitari previsti dai regolamenti edilizio e d'igiene comunali vigenti.

Per le restanti difformità, è sufficiente presentare al Comune di Pistoia una pratica edilizia di deposito per correzione degli "errori di rappresentazione grafica", per la quale al momento non è previsto il pagamento di alcuna sanzione.

I costi per la regolarizzazione comporterebbero al momento una spesa stimata arrotondata di € 3.000,00 che comprende le voci riportate nella tabella allegata con il n°85, tra cui anche l'importo dei lavori di ripristino sopra indicati al pertinente paragrafo.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.584,00



La porzione del complesso di cui fa parte il bene oggetto della presente perizia, formato da complessive venti unità residenziali oltre una unità produttiva con relativi depositi, risulta costituito in condominio denominato "Condominio Rio" e con presenza di amministratore, nello specifico il **** Omissis ****, che il sottoscritto ha provveduto a contattare a mezzo PEC in data 23/04/2023 con richiesta di verifica dell'esistenza di eventuali debiti per spese condominiali ex art. 63 disp. att. codice civile (vedi allegato n°86) ottenendo risposta con PEC in data 24/04/2023 (vedi allegato n°87), oltre a ulteriore richiesta informazioni aggiuntive a mezzo PEC in data 22/05/2023 (vedi allegato n°88) e successiva risposta con PEC in data 25/05/2023 (vedi allegato n°89), dalle quali è possibile rilevare quanto segue:

- oneri condominiali scaduti 4.293,51 €;
- oneri condominiali scaduti annualità in corso e annualità precedente 2.584,00 €;
- importo medio annuo oneri condominiali (salvo interventi straordinari) 1.000,00 €;
- nessun lavoro straordinario deliberato.



— OMISSIS —

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA BARTOLOMEO SESTINI, 31/A, interno 5, piano 1
Unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Comune di Pistoia (PT), via Bartolomeo Sestini n°31/A, in parte edificato a cavallo del Rio Diecine, e più precisamente appartamento per civile abitazione posto al piano primo e identificato dall'interno n°5, con accesso dalla quinta porta a destra per chi salendo le scale condominiali giunge al piano, internamente composto da un monolocale con angolo cottura e bagno oltre balcone in affaccio sul lato nord/ovest.

Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, adiacenze, pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del codice civile e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo l'ingresso e il vano scala condominiali, il locale autoclave e impianti a piano terra, il corridoio di distribuzione a piano primo con il servizio igienico accessibile dalla prima porta a sinistra dello stesso per chi salendo le scale arriva al piano, oltre alla resede esterna in corpo distaccato posta sul lato ovest del fabbricato. La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°83). L'edificio sorge nella prima periferia nord/est di Pistoia, di poco fuori la terza cerchia muraria della città, distanze solamente 1,5 km dalla centrale Piazza del Duomo, all'interno di un'area originariamente produttiva posta lungo la via Bartolomeo Sestini, una delle principali viabilità di collegamento tra il centro storico e le vicine frazioni, con presenza nel raggio di poche centinaia di metri di tutti i principali servizi, ben collegata nel contempo alle principali arterie viarie grazie al vicino raccordo tangenziale est, con la stazione ferroviaria a circa 2,5 km ed il casello di ingresso alla rete autostradale a circa 5 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 186, Part. 296, Sub. 37, Categoria A3, Graffato 38

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

Valore di stima del bene: € 71.000,00

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

Annunci immobiliari.

Lo scrivente ha reperito in rete alcuni annunci di vendita di immobili ubicati nel Comune di Pistoia, nelle vicinanze della consistenza immobiliare oggetto della procedura. Si allega alla presente relazione con il n°90 la tabella riepilogativa con schede sintetiche degli annunci.

Al fine di ragguagliare le tipologie di immobili reperiti come comparabili dallo scrivente alla tipologia di appartamento oggetto di procedura, ed in particolare all'ubicazione, alle caratteristiche costruttive, all'epoca di costruzione ovvero ristrutturazione e allo stato manutentivo dello stesso nonché alle dotazioni accessorie, si è ritenuto opportuno applicare ai valori indicati negli annunci coefficienti da 0% al -30%, come riportato nella tabella suindicata.

Infine, come evidenziato sempre nella tabella (vedi ancora allegato n°90), il sottoscritto ha effettuato una media dei valori reperiti ed ha poi applicato al risultato un ulteriore abbattimento del 10%, essendo detti valori non di compravendita effettiva ma bensì, appunto, di offerta sul mercato e quindi potenzialmente soggetti ad un ribasso prevedibile in una normale trattativa tra soggetto acquirente e soggetto venditore.

Pertanto, ad un immobile con caratteristiche simili all'unità oggetto della presente relazione, in uno stato manutentivo da ritenersi comparabile, è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo un valore unitario medio arrotondato di €/mq 1.260,00.

Compravendite recenti.

Lo scrivente, in seguito a visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia effettuate in data 02/06/2023, ha reperito cinque recenti atti di compravendita/permuta di cui si espongono in una tabella riepilogativa (vedi allegato n°91) i relativi dati attinti dai titoli e utili alla comparazione, inerenti unità immobiliari ubicate nelle vicinanze dell'immobile oggetto della procedura ed aventi uguale destinazione.

Lo scrivente ha appurato per tutti i suddetti contratti, di cui vengono allegati estratti dei titoli, (vedi sempre allegato n°91) la tipologia di immobile e la relativa epoca di costruzione/ristrutturazione, ed in conseguenza di ciò i valori sono stati ragguagliati con coefficienti da -10% a +20% allo stato di manutenzione e vetustà che caratterizza la consistenza immobiliare oggetto della procedura; oltre a ciò sono stati applicati ulteriori coefficienti da -15% a +5% per il ragguaglio delle caratteristiche di consistenza, posizione e esposizione.

Pertanto, ad una unità immobiliare destinata a civile abitazione con relativa pertinenza e con caratteristiche simili al bene oggetto della presente relazione, è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo un valore unitario medio arrotondato di €/mq 1.270,00.

Determinazione del valore di mercato.

In base ai valori attinti ed esposti sopra lo scrivente ritiene che il valore di mercato medio da attribuire alla consistenza immobiliare oggetto della presente perizia sia pari ad €/mq $(1.260,00 + 1.270,00) / 2 =$ €/mq 1.265,00.

Quindi il valore commerciale arrotondato del bene oggetto della procedura di esecuzione ammonta ad € 71.000,00 (corrispondente ad €/mq 1.265,60), il cui procedimento di calcolo si espone nella tabella allegata con il n°92.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pistoia (PT) - VIA BARTOLOMEO SESTINI, 31/A, interno 5, piano 1	56,10 mq	1.265,60 €/mq	€ 71.000,00	100,00%	€ 71.000,00
				Valore di stima:	€ 71.000,00

Valore di stima: € 71.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Spese condominiali insolute	2580,00	€
Decurtazione per locazione in essere sul bene	2560,00	€

Valore finale di stima: € 55.760,00

Date le difficoltà che un aggiudicatario di un'asta immobiliare può incontrare durante la procedura di acquisto rispetto ad una vendita in condizioni di libero mercato, il sottoscritto ritiene di applicare al valore di mercato stimato di cui sopra un deprezzamento del 10% pari a € 7.100,00 (euro settemilacento/00).

Nella valutazione di tale deprezzamento sono stati considerati:

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

- l'assenza di garanzia per vizi del bene.

Oltre a quanto sopra, devono poi essere applicate le seguenti ulteriori detrazioni:

- detrazione relativa al costo per la regolarizzazione urbanistica oltre che dei lavori di ripristino da eseguire sul bene, stimato in € 3.000,00 (euro tremila/00) come da dettaglio riportato nella allegata tabella n°85;

- detrazione relativa all'importo del debito per rate condominiali insolute pari a € 2.584,00 come da comunicazione allegata con il n°89 arrotondato a € 2.580,00 (euro duemilacinquecentottanta/00);

- detrazione per la locazione in essere sull'immobile, stimata secondo il criterio indicato al punto 6 dell'incarico, ovvero calcolando il valore di un ipotetico diritto di usufrutto sull'intero immobile occupato, per la durata legale residua della locazione, e riducendolo del canone locatizio convenuto e ritraibile dal bene per la medesima durata, imputando la differenza così ottenuta a decurtazione del valore di mercato che l'immobile avrebbe avuto ove fosse stato libero, come da conteggio seguente:

- valore di mercato stimato: € 71.000,00

- residua durata locazione: 15 mesi

- coefficiente usufrutto a termine durata 15 mesi: 5,90 % (*)

- (*) calcolato per interpolazione tra coefficienti durata 1 e 2 anni

- valore usufrutto a termine durata 15 mesi: $71.000 \text{ €} * 5,90 \% = 4.189,00 \text{ €}$

- canone locatizio durata 15 mesi: $450 \text{ €} * 15 \text{ mesi} = 6.750,00 \text{ €}$

- riduzione valore di mercato: $4.189,00 \text{ €} - 6.750,00 \text{ €} = -2.561,00 \text{ €}$ arrotondabile a - 2.560,00 €.

Il prezzo di stima finale pertanto risulta pari a € 55.760,00 (euro cinquantacinquemilasettecentosessanta/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA BARTOLOMEO SESTINI, 31/A, interno 5, piano 1

Unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Comune di Pistoia (PT), via Bartolomeo Sestini n°31/A, in parte edificato a cavallo del Rio Diecine, e più precisamente appartamento per civile abitazione posto al piano primo e identificato dall'interno n°5, con accesso dalla quinta porta a destra per chi salendo le scale condominiali giunge al piano, internamente composto da un monolocale con angolo cottura e bagno oltre balcone in affaccio sul lato nord/ovest. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, adiacenze, pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del codice civile e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo l'ingresso e il vano scala condominiali, il locale autoclave e impianti a piano terra, il corridoio di distribuzione a piano primo con il servizio igienico accessibile dalla prima porta a sinistra dello stesso per chi salendo le scale arriva al piano, oltre alla resede esterna in corpo distaccato posta sul lato ovest del fabbricato. La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°83). L'edificio sorge nella prima periferia nord/est di Pistoia, di poco fuori la terza cerchia muraria della città, distanze solamente 1,5 km dalla centrale Piazza del Duomo, all'interno di un'area originariamente produttiva posta lungo la via Bartolomeo Sestini, una delle principali viabilità di collegamento tra il centro storico e le vicine frazioni, con presenza nel raggio di poche centinaia di metri di tutti i principali servizi, ben collegata nel contempo alle principali arterie viarie grazie al vicino raccordo tangenziale est, con la stazione ferroviaria a circa 2,5 km ed il casello di ingresso alla rete autostradale a circa 5 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 186, Part. 296, Sub. 37, Categoria A3, Graffato 38

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

Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge il fabbricato in oggetto risulta ricadere all'interno dei "Tessuti di recente formazione", nello specifico tra i "Tessuti di recente formazione stabili-consolidati TR1" di cui all'art. 41, Capo I, Titolo II delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Pistoia, con edificio privo di classificazione; per tale tipologia di

edificio sono previsti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1 nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 41 sopra citato. Viene allegato estratto cartografico oltre che delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico (vedi allegato n°79). Il complesso di cui fa parte l'unità in oggetto, inoltre, non risulta ricadere fra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136) e 142) del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., secondo quanto rilevabile dalla cartografia ultima del P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale) il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n°28 del 16/07/2014. Viene allegato estratto cartografico del P.I.T. per l'area di interesse (vedi allegato n°80).

Prezzo base d'asta: € 55.760,00





LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.760,00

	Bene N° 3 - Appartamento
Ubicazione:	Pistoia (PT) - VIA BARTOLOMEO SESTINI, 31/A, interno 5, piano 1



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 186, Part. 296, Sub. 37, Categoria A3, Graffato 38	Superficie	56,10 mq
Stato conservativo:	<p>La consistenza immobiliare nel suo complesso si presenta in discreto stato di manutenzione, con rifiniture ed impianti databili all'epoca dell'ultimo intervento di ristrutturazione generale con cambio di destinazione d'uso concluso nell'anno 1996, salvo minimi interventi localizzati di sostituzione componenti impiantistici e/o finiture riferibili ad epoca successiva, visibilmente mantenuta in maniera sufficiente nel tempo dagli occupanti. Da segnalare la presenza di segni di deterioramento dell'intonaco e delle tinteggiature sia sulle facciate che all'interno del vano scala, oltre alla necessità di un intervento di revisione generale della copertura e dei serramenti per ciò che attiene le parti condominiali; per quanto riguarda specificatamente l'unità immobiliare in oggetto invece, la stessa risulta ben mantenuta nel tempo e pertanto con necessità di una ordinaria manutenzione generale e con un intervento più mirato su impianto di riscaldamento e servizio igienico. Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, gli impianti presenti risultano mantenuti e funzionanti, salvo l'impianto di riscaldamento a pompa di calore realizzato all'epoca dell'intervento di ristrutturazione del 1996 che risulta dismesso e sostituito con una stufa a pellet installata di recente; per quant'ultima deve essere accertata la conformità e corretta installazione di tutti i componenti stante la mancata presenza di alcun tipo di documentazione a corredo. Gli interventi ritenuti necessari ad oggi quindi, devono considerarsi di manutenzione straordinaria generale e pertanto del tutto equiparabili a quelli che vengono solitamente intrapresi in caso di passaggio di proprietà di immobili con rifiniture analoghe per data di realizzazione/ristrutturazione.</p>		
Descrizione:	<p>Unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Comune di Pistoia (PT), via Bartolomeo Sestini n°31/A, in parte edificato a cavallo del Rio Diecine, e più precisamente appartamento per civile abitazione posto al piano primo e identificato dall'interno n°5, con accesso dalla quinta porta a destra per chi salendo le scale condominiali giunge al piano, internamente composto da un monolocale con angolo cottura e bagno oltre balcone in affaccio sul lato nord/ovest. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, adiacenze, pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del codice civile e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo l'ingresso e il vano scala condominiali, il locale autoclave e impianti a piano terra, il corridoio di distribuzione a piano primo con il servizio igienico accessibile dalla prima porta a sinistra dello stesso per chi salendo le scale arriva al piano, oltre alla resede esterna in corpo distaccato posta sul lato ovest del fabbricato. La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°83). L'edificio sorge nella prima periferia nord/est di Pistoia, di poco fuori la terza cerchia muraria della città, distanze solamente 1,5 km dalla centrale Piazza del Duomo, all'interno di un'area originariamente produttiva posta lungo la via Bartolomeo Sestini, una delle principali viabilità di collegamento tra il centro storico e le vicine frazioni, con presenza nel raggio di poche centinaia di metri di tutti i principali servizi, ben collegata nel contempo alle principali arterie viarie grazie al vicino raccordo tangenziale est, con la stazione ferroviaria a circa 2,5 km ed il casello di ingresso alla rete autostradale a circa 5 km.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		