

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



Perizia dell'Arch. Fiorentini Gabriele, nella procedura V.G. 183/2018

Eredità giacente

*Codice fiscale: I*  
*Via di Ramini 22*  
*51100 - Pistoia (PT)*



*Codice fiscale: I*  
*Via di Ramini 22*  
*51100 - Pistoia (PT)*



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via di Ramini 22, piano T .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via di Ramini 22, piano 1-2 .....	4
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via di Ramini 22, piano T .....	5
Lotto 1 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni.....	7
Patti .....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Lotto 2 .....	13
Titolarità .....	13
Confini .....	13
Consistenza .....	14
Cronistoria Dati Catastali .....	14
Dati Catastali .....	15
Precisazioni.....	16
Patti .....	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione .....	17

Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali .....	22
<b>Lotto 3</b> .....	22
Titolarità .....	22
Confini .....	23
Consistenza.....	23
Cronistoria Dati Catastali .....	23
Dati Catastali .....	24
Precisazioni.....	24
Patti .....	25
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione .....	25
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali .....	29
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	30
<b>Lotto 1</b> .....	30
<b>Lotto 2</b> .....	31
<b>Lotto 3</b> .....	33
<b>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento</b> .....	34
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via di Ramini 22, piano T.....	35
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via di Ramini 22, piano 1-2.....	35
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via di Ramini 22, piano T.....	37

## INCARICO

---

Il sottoscritto Arch. Fiorentini Gabriele, con studio in Via Macallè, 117/B - 51100 - Pistoia (PT), email info@architettofiorentini.it, PEC gfiorentini@archiworldpec.it, Tel. 339 3758660, veniva nominato dal curatore dell'eredità giacente, Avv. Giovanni Dini, il quale accettava l'incarico.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via di Ramini 22, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via di Ramini 22, piano 1-2
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via di Ramini 22, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI RAMINI 22, PIANO T**

---

Trattasi di appartamento situato al piano terra di fabbricato a tipologia a schiera, fornito di corti a comune con l'immobile al piano primo e all'immobile retrostante adibito a magazzino/tettoia. La corte è situata sui tre lati, una sulla prospiciente via di Ramini, una sul fianco e l'altra sul retro dove si trova un locale adibito a magazzino e tettoia (con altra identificazione catastale). Internamente è costituito al piano terra da un ingresso da cui si accede da due vani ipoteticamente destinati a camera, da una "cucina", da un "soggiorno" e da un bagno da cui si accede ad un ripostiglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI RAMINI 22, PIANO 1-2**

---

Trattasi di appartamento situato al piano primo di fabbricato a tipologia a schiera, fornito di corti a comune con l'immobile al piano terra e all'immobile destinato a magazzino/tettoia situato sul retro. La corte è situata sui tre lati, una sulla prospiciente via di Ramini, una sul fianco e l'altra sul retro dove si trova un locale adibito a magazzino e tettoia (con altra identificazione catastale). Internamente è costituito da un ingresso, una cucina, da un soggiorno, da due camere e da un bagno accessibile da un vano destinato a disimpegno. L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala esterna situata sul prospetto principale. Sul prospetto laterale si trova un terrazzo accessibile dalla cucina, dal quale attualmente si accede a una veranda destinata a centrale termica/lavatoio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI RAMINI 22, PIANO T**

Immobile parzialmente destinato a magazzino con area esterna coperta destinata a tettoia chiusa su tutti i lati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via di Ramini 22, piano T**

**TITOLARITÀ**

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

- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:  
Via di Ramini  
51100 - Pistoia (PT)  
Nato a )
- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:  
Via di Ramini 22  
51100 - Pistoia (PT)  
Nato a )

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Via di Ramini, salvo se altri.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,50 mq	100,50 mq	1,00	100,50 mq	2,90 m	Terra
Cortile a comune	53,60 mq	53,60 mq	0,10	5,36 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				105,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

A riguardo si specifica che l'altezza del piano terra è diversa per ogni vano, viene quindi inserita una altezza media. Inoltre si precisa che il cortile indicato è a comune con l'appartamento al piano primo (scala esterna di accesso) e il magazzino/tettoia coperta sul retro dell'edificio quindi per tale motivo viene computato 1/3 della superficie netta in pianta dello stesso.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/02/1971 al 20/07/1977	con decreto del Tribunale di Pistoia, precedentemente vedova I	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 267, Part. 55, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita Lire 430 Piano T Graffato 499-501
Dal 20/07/1977 al 16/03/1985		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 267, Part. 55, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita Lire 430 Piano T Graffato 499-501
Dal 16/03/1985 al 01/01/1992		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 267, Part. 55, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita Lire 968 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 267, Part. 55, Sub. 1 Categoria A3

		Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 255,65 Piano T
Dal 09/11/2015 al 24/01/2019		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 267, Part. 55, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 107 mq escluse aree scoperte 107 mq mq Rendita € 255,65 Piano T

Si precisa che la rendita dal 15/02/1971 al 16/03/1985 è di Lire 430 mentre dal 16/03/1985 al 01/01/1992 la rendita è di 968 lire.

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	267	55	1		A3	2	5,5	107 mq	255,65 €	T	500

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria non risulta essere aggiornata rispetto alle varie modifiche effettuate dai proprietari, quindi in forza alle modifiche deve essere attivata idonea procedura docfa per l'aggiornamento. Inoltre dovrà essere verificato e presentato un nuovo elaborato planimetrico per la corte a comune. Si precisa inoltre che da una ulteriore verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Catasto di Pistoia la particella definita dal foglio 267 particella 500 a comune con l'immobile al piano primo e all'unità immobiliare sul retro, è diventata foglio 267 particella 500 sub 1 in virtù di una variazione di ufficio per allineamento mappe, quindi dovrà essere ripresentato un Docfa per riassegnare tale particella agli immobili che la avevano a comune.

#### PRECISAZIONI

Si precisa che sulla corte a comune identificata al foglio 267 particella 500 nella parte retrostante è stata realizzata una tettoia, che dovrà essere demolita in quanto non permetterebbe al vano dell'immobile sottoposto a perizia di risultare agibile, vista la mancanza di aereazione e illuminazione naturale.

Si precisa che vi sono atti di precetto ex art. 603 CPC su mandato della

data 09.07.2018 e atto di precetto ingiuntivo 1214/13 del Tribunale di Pistoia.

## PATTI

L'unità immobiliare risulta essere occupata da un attività economica di lavorazione del metallo condotta unitamente dai figli dei deceduti.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile all'atto del sopralluogo effettuato in data 18/04/2019 alla presenza del Sig. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (figli dei deceduti) recava i segni di uno stato conservativo di notevole degrado che necessita di manutenzione straordinaria. Per quanto concerne gli impianti dovranno essere realizzati di sana pianta in virtù del fatto che sono fatiscenti o non presenti. Dal punto di vista delle finiture interne sono piuttosto modeste e degradate al punto che in alcuni vani ad oggi non vi è alcun intonaco, mentre non sono presenti i pavimenti, fatto salvo per il bagno che comunque si presenta in uno stato di evidente degrado. Gli infissi interni e quelli esterni dovranno essere completamente realizzati visto che i pochi che vi sono in pessimo stato manutentivo.

## PARTI COMUNI

L'immobile presenta un area antistante a comune tra l'immobile al piano primo e l'unità immobiliare sul retro.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

L'immobile è stato venduto con i diritti e obblighi inerenti, servitù attive e passive, pertinenze ed accessioni, usi, azioni e ragioni, con la comproprietà pro-quota degli enti, spazi ed impianti condominiali come per legge ed ai seguenti patti concordati ed accettati tra le parti:

- a) al solo ed esclusivo scopo della manutenzione del pozzo nero, a servizio dei due quartieri (ad oggi entrambi di proprietà dell'esecutato) che rimane in comproprietà tra le parti, oltre a servitù di passo nei confronti dell'unità al piano primo;
- b) viene venduto il diritto di costruire al piano primo, sul lato sud, un balcone sporgente ml 1,10 per una lunghezza pari a quella del lato stesso del fabbricato, restano salvi i diritti di terzi confinanti;
- c) in caso in cui il proprietario del piano superiore decida di sopraelevare, egli potrà eseguire la sopraelevazione senza essere tenuto ad alcuna indennità al proprietario del piano sottostante. Inoltre si concede al proprietario del piano superiore di spostare sul lato sud la scala di accesso al piano primo e in quell'occasione chiudere la finestra della cucina del quartiere su tale lato e spostarla sul lato est del fabbricato stesso con le caratteristiche della finestra chiusa;
- d) il proprietario si impegna entro sei mesi a demolire i solai in legno tra il piano terra e primo per la cucina, salotto e camera sul lato nord ricostruendoli con longarine in ferro e tavelloni o con travetti prefabbricati;
- e) l'immobile si riserva il diritto di tenere un deposito di acqua potabile di lt 400 nel piano soffitta e nel caso di sopraelevazione detto deposito dovrà essere spostato dal piano delle soffitte attuale al nuovo piano soffitte;
- f) il pozzo artesiano viene acquisito dalla proprietà del piano primo mentre il motore rimarrà alla proprietà del piano terra.



Si precisa comunque che il Sig. \_\_\_\_\_ e la Sig. \_\_\_\_\_ sono proprietari anche dell'immobile retrostante mentre l'immobile al piano primo è di proprietà del Sig. Guizzotti Giorgio



#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in discrete condizioni statiche, non sono infatti visibili elementi che facciano supporre un dissesto statico quali crepe/fessurazioni nelle pareti o cedimenti degli orizzontamenti. L'immobile si affaccia su tre lati (nord-sud-est) ma attualmente le aperture che danno a nord guardano all'interno di un locale coperto ad oggi destinato ad attività lavorativa. Come già descritto, da un punto di vista strutturale, si tratta di un immobile in muratura portante e solai in parte con putrella e tavelloni e in parte con solaio in latero cemento. L'unica pavimentazione presente è quella del bagno in mattonelle di ceramica, mentre per il resto dell'abitazione non vi è alcun rivestimento. Gli infissi interni presenti sono solamente quello del bagno in legno e un altro in pvc. La porta finestra di accesso all'unità è in alluminio anodizzato mentre la finestra adiacente è in pvc bianco, le altre finestre presenti sono in uno stato avanzato di degrado e sono in legno. L'impianto elettrico e idraulico si presentano in notevole stato di degrado. Non vi sono corpi radianti e neanche la caldaia per la produzione dell'acqua calda. Non è presente alcuna certificazione. Il bagno presente sul retro risulta essere non funzionante visto lo stato di degrado, quindi dovranno essere verificati l'impianti degli scarichi e di adduzione dell'acqua. L'immobile presenta sul prospetto principale una corte a comune (per la maggior parte lastricata a pietra per il resto vi è un giardino con due alberi) con l'appartamento del piano primo e con l'unità retrostante ad oggi adibita a lavorazione del ferro, mentre sul prospetto laterale si trova l'accesso veicolare all'unità immobiliare retrostante. Si precisa inoltre che sul prospetto retrostante attualmente vi è attaccata una porzione della tettoia/magazzino che dovrà essere demolita.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dal Sig. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ e sono i figli dei deceduti.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 20/07/1977	C Pistoia il quota di 1/ A Codice Fiscale	Notaio Maurisio Ersoch	20/07/1977	2409	143
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	18/08/1977	3653	2464



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	15/08/1977	2294	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 23/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Pistoia il 25/11/1992  
 Reg. gen. 7789 - Reg. part. 1458  
 Quota: 1/1  
 Importo: Lire 413.165,50  
 A favore di  
 Contro C  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: Lire 206.582,80  
 Spese: Lire 113.620,50  
 Interessi: Lire 92.962,20  
 Rogante: Giulio Cesare Cappellini  
 Data: 20/11/1992  
 N° repertorio: 44337  
 Note: L'ipoteca colpisce il bene oggetto di procedimento, unitamente ad altro bene di altra proprietà.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Pistoia il 25/06/2008  
 Reg. gen. 5937 - Reg. part. 1329  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 500.000,00  
 A favore di  
 Contro C  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 250.000,00  
 Interessi: € 250.000,00  
 Rogante: De Luca Patrizia

Data: 23/06/2008

N° repertorio: 46062

N° raccolta: 4788

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 20/01/2010

Reg. gen. 460 - Reg. part. 75

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

A favore di Ba

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.000,00

Interessi: € 125.000,00

Rogante: Notaio Marco Regni

Data: 19/01/2010

N° repertorio: 207189

N° raccolta: 42113

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 18/10/2013

Reg. gen. 7062 - Reg. part. 4936

Quota: 1/1

A favore di B.

Contro Gui

Formalità a carico della procedura

Note: I Sig.ri (

e quindi terzi datori di ipoteca.

i quali eredi della Sig.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è composta da una spesa fissa di € 94 a formalità e una spesa pari allo 0,5% sull'importo.

#### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile unitamente al resede a comune, risulta classificato nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia all'interno dei "tessuti ed aggregati isolati di impianto storico" ed in particolare risulta di tipo TS1 borghi isolati di pianura, inoltre l'edificio viene identificato come classificazione tipologica in A4 (casa a schiera trasformata nei caratteri tipologici costruttivi), normato dall'art. 33 e 38 delle Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Dall'esame della documentazione visionata presso il Comune di Pistoia-Servizio Urbanistica, in data 30.01.2019 è stato possibile constatare che l'immobile in questione è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Permesso per lavori affare n. 11133/548 del 6 aprile 1961 intestato al precedente proprietario " quale si autorizzava ad eseguire lavori di restauro al proprio fabbricato posto in Via di Ramini popolo di Masiano;
- Domanda per ottenere il permesso di abitabilità e di uso della nuova costruzione presentato dal precedente proprietario in data 14 luglio 1961 sul quale documento appare una dicitura "non necessario";
- Permesso per lavori protocollo n. 11327 affare n. 810 del 22 aprile 1966 con il quale so autorizzava ad eseguire varie modifiche al fabbricato civile abitazione;
- Autorizzazione n. 187 del 10 luglio 1984 per demolire una scala esterna sul lato est e ricostruirla sul lato sud, per accesso al piano primo;
- Autorizzazione n. 410 del 21 giugno 1988 per rifacimento del tetto del fabbricato;
- Autorizzazione n. 70 del 27 gennaio 1989 per la demolizione e il rifacimento degli intonaci esterni.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

Prima di dare indicazioni sulla regolarità urbanistica del bene occorre precisare che in primo luogo la planimetria presentata nell'autorizzazione del 1984 non rappresenta lo stato dei luoghi in quanto, da una analisi fatta della documentazione si evince che il Permesso per lavori del 1966 non sia mai stato realizzato (come da lettera del proprietario) e quindi l'elaborato dello stato attuale nel 1984 doveva essere lo stesso dello stato attuale del 1966.

Inoltre nell'Autorizzazione del 1984 si denota la discordanza tra le tavole architettoniche presentate al comune rispetto a quelle presentate al Genio civile, la differenza è dovuta alla mancanza sulle tavole del Comune dell'accesso al piano primo, probabilmente da identificare come errore grafico.

Sulla base del rilievo effettuato in data 18 aprile 2019 e analizzando la planimetria e i prospetti allegati all'Autorizzazione del 1984 (senza alcuna misurazione di sorta) si determina che non vi è corrispondenza urbanistica in quanto sono state apportate modifiche ai prospetti e la posizione dei muri interni sono stati mal rappresentati in quanto la dimensione dell'unità immobiliare è corretta, probabilmente l'errore deriva da una non corretta rappresentazione dello spessore dei muri esterni.

Per poter ottenere regolarità urbanistica si dovrà procedere con una richiesta di attestazione di

conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 che comporterà sicuramente l'applicazione della sanzione in misura trascritta nella determina dirigenziale del Comune di Pistoia con numero d'ordine registro generale 8 del 03/01/2019 in quanto trattasi di manutenzione straordinaria art. 135 c. 2 lett. b. Si precisa che detta sanzione pecuniaria sarà raddoppiata in quanto l'edificio soggetto di accertamento è classificato come edificio storico. Infine andrà verificato ulteriormente la datazione delle suddette difformità edilizie in quanto se eseguite prima dell'entrata in vigore della L. 47/85 del 17/03/1985 l'importo risulterebbe dimezzato.

In ultimo per completare l'immobile dovrà essere richiesta una nuova pratica per completare l'unità immobiliare e successivamente chiedere una nuova abitabilità.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via di Ramini 22, piano 1-2

#### TITOLARITÀ

---

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

- C (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \.  
Via di Ramini 22  
51100 - Pistoia (PT)  
Nato a

#### CONFINI

---

Via di Ramini, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,30 mq	100,50 mq	1,00	100,50 mq	3,05 m	Primo
Terrazza	11,60 mq	11,60 mq	0,25	2,90 mq	0,00 m	Primo
Cortile a comune	53,60 mq	53,60 mq	0,10	5,36 mq	0,00 m	Terra
Sottotetto (autonomo)	91,30 mq	100,50 mq	0,20	20,10 mq	0,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>128,86 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>128,86 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

A riguardo si specifica che l'altezza del piano primo è diversa per ogni vano, viene quindi inserita una altezza media, mentre il bagno risulta essere cm 220 e non 210 come indicato nella pratica catastale. Inoltre si precisa che il cortile indicato è a comune con l'appartamento al piano terra e al magazzino/tettoia coperta sul retro dell'edificio quindi per tale motivo viene computato 1/3 della superficie netta in pianta dello stesso.

Si precisa che la veranda situata sul lato retrostante non viene computata nella superficie in quanto di futura demolizione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1977 al 16/03/1985		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 267, Part. 55, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita Lire 473 Piano 1 Graffato 500
Dal 16/03/1985 al 01/01/1992		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 267, Part. 55, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita Lire 968 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 13/10/2010		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 267, Part. 55, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 13/10/2010 al 13/10/2011		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 267, Part. 55, Sub. 3 Categoria A3

		Cl.2, Cons. 5 Rendita € 232,41 Piano 1
Dal 13/10/2011 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 267, Part. 55, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 232,41 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 24/01/2019		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 267, Part. 55, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 109 mq Rendita € 232,41 Piano 1

Si precisa che la rendita dal 12/12/1977 al 16/03/1985 è di Lire 516 mentre dal 16/03/1985 al 01/01/1992 la rendita è di 968 lire.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	267	55	3		A3	2	5	109 mq escluso aree scoperte 106 mq mq	232,41 €	1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria non risulta essere aggiornata rispetto alle varie modifiche effettuate dai proprietari, quindi in forza alle modifiche deve essere attivata idonea procedura docfa per l'aggiornamento. Inoltre dovrà essere verificato e presentato un nuovo elaborato planimetrico per la corte a comune. Si precisa inoltre che da una ulteriore verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Catasto di Pistoia la particella definita dal foglio 267 particella 500 a comune con l'immobile al piano primo e all'unità immobiliare sul retro, è diventata foglio 267 particella 500 sub 1 in virtù di una variazione di ufficio per allineamento mappe, quindi dovrà essere ripresentato un Docfa per riassegnare tale particella agli immobili che la avevano a comune.

## PRECISAZIONI

---

Si precisa che fino alla variazione del 16/03/1985 in atti dal 30/10/1998 all'Ufficio delle Entrate con la Registrazione Frazione-Fusione (n.631.1/1985) l'immobile in oggetto aveva la particella 500 graffata.

Si precisa che vi sono atti di precetto ex art. 603 CPC su mandato della Cooperativo in data 09.07.2018 e atto di precetto ingiuntivo 1214/13 del Tribunale di Pistoia.

## PATTI

---

L'unità immobiliare risulta essere occupata dal figlio dei deceduti.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile all'atto del sopralluogo effettuato in data 18/04/2019 alla presenza del Sig. (figli dei deceduti) recava i segni di uno stato conservativo di degrado che necessita di manutenzione ordinaria per quanto riguarda gli interni, mentre per quanto riguarda gli aspetti esterni all'immobile si dovrà richiedere una manutenzione straordinaria in virtù del fatto che ci sono alcuni elementi difficili da sanare visto che l'immobile è identificato come edificio storico A4. Tali abusi si riferiscono alla copertura parziale del terrazzo lato cucina, la veranda sul lato retrostante e alcune porzioni del terrazzo (la parte su cui insiste la veranda) e una porzione sul prospetto principale che non è a distanza legale come da Codice Civile, oltre all'allargamento degli infissi nel prospetto principale.

Per quanto concerne gli impianti dovranno essere ammodernati in quanto datati. Dal punto di vista delle finiture interne sono piuttosto modeste (mattonelle di graniglia e ceramica), il bagno si presenta in pessime condizioni quindi andrà completamente adeguato. Le porte interne sono in legno, come le finestre che si completano con un vetro semplice, mentre il portoncino è in alluminio anodizzato come la porta finestra della cucina che dà sul terrazzo laterale.

Per ultimo è da considerare che durante il sopralluogo non è stato possibile accedere alla soffitta in quanto non era possibile aprire la botola di accesso. Si precisa che il tetto è stato rifatto e rialzato con un cordolo di circa 20 cm in virtù della pratica edilizia 775 del 19/05/1988. Ma nell'autorizzazione per lavori di manutenzione n. 410 del 21/06/1988 dove all'art. 7 "Prescrizione speciali" si precisava che "il nuovo tetto dovrà essere impostato alla stessa quota dell'attuale mantenere stessa forma e pendenza" e che "le gronde dovranno mantenere le stesse caratteristiche, forma, dimensioni e aggetti delle esistenti. Sulla relazione allegata alla pratica suddetta si precisava che il nuovo tetto sarà in laterizio armato con tegole marsigliesi e relativo contenimento energetico con l'installazione di poliesteri stirodur spessore cm 3.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile presenta un area antistante a comune tra l'immobile al piano primo e l'unità immobiliare sul retro.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile è stato venduto con i diritti e obblighi inerenti, servitù attive e passive, pertinenze ed accessioni, usi, azioni e ragioni, con la comproprietà pro-quota degli enti, spazi ed impianti



condominiali come per legge ed ai seguenti patti concordati ed accettati tra le parti:

- a) al solo ed esclusivo scopo della manutenzione del pozzo nero, a servizio dei due quartieri (ad oggi entrambi di proprietà del de cuius) che rimane in comproprietà tra le parti, oltre a servitù di passo nei confronti dell'unità al piano primo;
- b) viene venduto il diritto di costruire al piano primo, sul lato sud, un balcone sporgente ml 1,10 per una lunghezza pari a quella del lato stesso del fabbricato, restano salvi i diritti di terzi confinanti;
- c) in caso in cui il proprietario del piano superiore decida di sopraelevare, egli potrà eseguire la sopraelevazione senza essere tenuto ad alcuna indennità al proprietario del piano sottostante. Inoltre si concede al proprietario del piano superiore di spostare sul lato sud la scala di accesso al piano primo e in quell'occasione chiudere la finestra della cucina del quartiere su tale lato e spostarla sul lato est del fabbricato stesso con le caratteristiche della finestra chiusa;
- d) il proprietario del piano terra si impegnava entro sei mesi a demolire i solai in legno tra il piano terra e primo per la cucina, salotto e camera sul lato nord ricostruendoli con longarine in ferro e tavelloni o con travetti prefabbricati;
- e) l'immobile del piano terra si riservava il diritto di tenere un deposito di acqua potabile di lt 400 nel piano soffitta e nel caso di sopraelevazione detto deposito dovrà essere spostato dal piano delle soffitte attuale al nuovo piano soffitte;
- f) il pozzo artesiano viene acquisito dalla proprietà del piano primo mentre il motore rimarrà alla proprietà del piano terra.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile si presenta in discrete condizioni statiche, non sono infatti visibili elementi che facciano supporre un dissesto statico quali crepe/fessurazioni nelle pareti o cedimenti degli orizzontamenti. L'immobile si affaccia su tre lati (nord-sud-est). Come già descritto, da un punto di vista strutturale, si tratta di un immobile in muratura portante con solai in putrelle e tavelloni. La pavimentazione è in parte con mattonelle in graniglia e in parte in mattonelle in ceramica mentre i rivestimenti della cucina e del bagno sono in mattonelle di ceramica.

Gli infissi interni sono in legno. Le finestre sono in legno con vetro singolo mentre la porta di accesso e la porta della cucina che da sul terrazzo laterale sono in alluminio anodizzato. Gli elementi di chiusura esterni sono con persiane in legno sul lato retrostante e laterale mentre sul prospetto principale le chiusure sono con avvolgibili in plastica.

L'impianti sono datati ma funzionanti, dovranno essere eseguite apposite verifiche tecniche.

Non vi sono corpi radianti in quanto secondo l'attuale inquilino (figlio dei de cuius) precisa che l'immobile veniva riscaldato con l'utilizzo del camino dal quale dipartono tubazioni nell'immobile. E' comunque presente una caldaia (nella veranda) per la produzione di acqua calda. Non è presente alcuna certificazione. Il bagno presente sul retro risulta essere funzionante. L'immobile presenta sul prospetto principale una corte a comune (per la maggior parte lastricata a pietra per il resto vi è un giardino con due alberi) con l'appartamento del piano terra (proprietà del de cuius) e con l'unità retrostante ad oggi adibita a lavorazione del ferro, mentre sul prospetto laterale si trova l'accesso veicolare all'unità immobiliare retrostante. Sul prospetto laterale vi è una tettoia a protezione di parte del terrazzo.

Infine si precisa che dal terrazzo laterale si accede ad una veranda (da demolire) adibita a centrale termica/lavatoio con copertura in eternit.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta essere occupato dal figlio dei deceduti.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1965	C P 12/ quota 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Massimo Ersoch	02/12/1965	1891	42
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	04/01/1966	636	43
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pistoia	22/12/1965	3775	287

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 23/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca a forma di legge** derivante da Mutuo  
Iscritto a Pistoia il 20/01/1966  
Reg. gen. 636 - Reg. part. 442  
Importo: Lire 1.730.000  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: Lire 1.300.000  
Percentuale interessi: 8,75 %

Data: 20/01/1966

N° repertorio: 934

N° raccolta: 61

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 22/10/1969

Reg. gen. 713 - Reg. part. 8691

Importo: Lire 350.000

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: Lire 206.485

Interessi: Lire 143.515

Data: 22/10/1969

N° repertorio: 1027

N° raccolta: 1167

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 25/11/1992

Reg. gen. 7789 - Reg. part. 1458

Quota: 1/1

Importo: Lire 413.165,50

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: Lire 206.582,80

Spese: Lire 113.620,50

Interessi: € 92.962,20

Rogante: Giulio Cesare Cappellini

Data: 20/11/1992

N° repertorio: 44337

Note: L'ipoteca colpisce il bene oggetto di procedimento, unitamente ad altro bene di proprietà di altra persona.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 25/06/2008

Reg. gen. 5937 - Reg. part. 1329

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Interessi: € 250.000,00

Rogante: De Luca Patrizia

Data: 23/06/2008

N° repertorio: 46062

N° raccolta: 4788

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 20/01/2010

Reg. gen. 460 - Reg. part. 75

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

A favore di B

Contro C

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 125.000,00  
Interessi: € 125.000,00  
Rogante: Notaio Marco Regni  
Data: 19/01/2010  
N° repertorio: 207189  
N° raccolta: 42113



#### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 12/10/1969  
Reg. gen. 2238 - Reg. part. 7570  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 26/03/1970  
Reg. gen. . . . . 1830  
Contro (

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 18/10/2013  
Reg. gen. 7062 - Reg. part. 4936  
Quota: 1/1  
A favore di .  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Note: .

o sono chiamati in causa quali eredi della Sig.  
quindi terzi datori di ipoteca.

#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è composta da una spesa fissa di € 94 a formalità e una spesa pari allo 0,5% sull'importo.

Si precisa che l'importo e il capitale nell'ipoteca di mutuo del 1966, nell'ipoteca giudiziale del 1969, dell'ipoteca volontaria del 1992 sono espressi in lire.

#### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile unitamente al resede a comune, risulta classificato nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia all'interno dei "tessuti ed aggregati isolati di impianto storico" ed in particolare risulta di tipo TS1 borghi isolati di pianura, inoltre l'edificio viene identificato come classificazione

tipologica in A4 (casa a schiera trasformata nei caratteri tipologici costruttivi), normato dall'art. 33 e 38 delle Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dall'esame della documentazione visionata presso il Comune di Pistoia-Servizio Urbanistica, in data 30.01.2019 è stato possibile constatare che l'immobile in questione è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Permesso per lavori affare n. 11133/548 del 6 aprile 1961 intestato al precedente proprietario con il quale si autorizzava ad eseguire lavori di restauro al proprio fabbricato posto in Via di Ramini popolo di Masiano;
- Domanda per ottenere il permesso di abitabilità e di uso della nuova costruzione presentato dal precedente proprietario in data 14 luglio 1961 sul quale documento appare una dicitura "non necessario";
- Permesso per lavori protocollo n. 11327 affare n. 810 del 22 aprile 1966 con il quale so autorizzava ad eseguire varie modifiche al fabbricato civile abitazione;
- Autorizzazione n. 187 del 10 luglio 1984 per demolire una scala esterna sul lato est e ricostruirla sul lato sud, per accesso al piano primo;
- Autorizzazione n. 410 del 21 giugno 1988 per rifacimento del tetto del fabbricato;
- Autorizzazione n. 70 del 27 gennaio 1989 per la demolizione e il rifacimento degli intonaci esterni.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

Prima di dare indicazioni sulla regolarità urbanistica del bene occorre precisare che in primo luogo la planimetria presentata nell'autorizzazione del 1984 non rappresenta lo stato dei luoghi in quanto, da una analisi fatta della documentazione si evince che il Permesso per lavori del 1966 non sia mai stato realizzato (come da lettera del proprietario) e quindi l'elaborato dello stato attuale nel 1984 doveva essere lo stesso dello stato attuale del 1966.

Inoltre nell'Autorizzazione del 1984 si denota la discordanza tra le tavole architettoniche presentate al comune rispetto a quelle presentate al Genio civile, la differenza è dovuta alla mancanza sulle tavole del Comune dell'accesso al piano primo, probabilmente da identificare come errore grafico.

Sulla base del rilievo effettuato in data 18 aprile 2019 e analizzando la planimetria e i prospetti allegati all'Autorizzazione del 1984 (senza alcuna misurazione di sorta) si determina che non vi è corrispondenza urbanistica in quanto sono state apportate modifiche ai prospetti e la posizione dei muri interni sono stati mal rappresentati in quanto la dimensione dell'unità immobiliare è corretta, probabilmente l'errore deriva da una non corretta rappresentazione dello spessore dei muri.

Per l'ottenimento di regolarità urbanistica, in considerazione del fatto che l'immobile è identificato come edificio storico A4, si consiglia di procedere in primo luogo alla demolizione della copertura parziale del terrazzo lato cucina, la veranda sul lato retrostante e la porzione di terrazzo su cui vi insiste e una porzione sul prospetto principale che non è a distanza legale come da C.C..

Per quanto concerne la copertura, dopo alcuni incontri con i tecnici comunali, si dovrà procedere ad una richiesta di permesso a sanatoria per il rialzamento del tetto in quanto chidendo nell'autorizzazione per lavori di manutenzione n. 410 del 21/06/1988 si prescriveva all'art. 7 "Prescrizione speciali" che "il nuovo tetto dovrà essere impostato alla stessa quota dell'attuale e mantenere stessa forma e pendenza" e che "le gronde dovranno mantenere le stesse caratteristiche, forma, dimensioni e aggetti delle esistenti. All'interno della suddetta sanatoria andranno inserite tutte le difformità presenti nell'immobile stesso.

Al fine dell'ottenimento della regolarità urbanistica (sempre che ci sia doppia conformità) si dovrà applicare la sanzione in misura trascritta nella determina dirigenziale del Comune di Pistoia con numero d'ordine registro generale 8 del 03/01/2019. Si precisa che detta sanzione pecuniaria consisterà nel pagamento del costo di costruzione e della sua specifica sanzione raddoppiata in quanto l'edificio è classificato come edificio storico.

Infine a completare l'iter andrà richiesta una nuova agibilità.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via di Ramini 22, piano T

#### TITOLARITÀ

---

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

- [Redacted] Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [Redacted]  
Via di Ramini 22  
51100 - Pistoia (PT)  
Nato a [Redacted]
- [Redacted] Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [Redacted]  
Via di Ramini 22  
51100 - Pistoia (PT)  
Nato a [Redacted]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

a, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia/Magazzino	160,60 mq	171,60 mq	1,00	171,60 mq	4,56 m	Terra
Cortile a comune	53,60 mq	53,60 mq	0,10	5,36 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				176,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				176,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che vista la presenza di materiale ferroso sulle pareti è stato molto difficile eseguire il rilievo, inoltre l'altezza inserita nell'elaborato è da considerarsi l'altezza media del vano.

La destinazione dell'immobile (catastalmente e urbanisticamente) è suddivisa in due parti una adibita a magazzino e una adibita a tettoia, mentre dal sopralluogo effettuato le murature del magazzino sono quasi totalmente abbattute quindi il coefficiente inserito tiene conto dello stato attuale quindi una tettoia, anche se attualmente è destinata ad attività lavorativa (fabbro).

il cortile indicato è a comune con l'appartamento al piano terra e al piano primo quindi per tale motivo viene computato 1/3 della superficie netta in pianta dello stesso.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1977 al 16/03/1985		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 267, Part. 55, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Rendita Lire 516 Piano T-1 Graffato 500
Dal 16/03/1985 al 01/01/1992		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 267, Part. 499, Sub. 1-2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 62 mq

		Rendita Lire 744 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	Non Catastrati Classi	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 267, Part. 499, Sub. 1-2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 62 mq Rendita € 278,58 Piano T
Dal 09/11/2015 al 24/01/2019		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 267, Part. 499, Sub. 1-2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 62 mq Superficie catastale 78 mq Rendita € 278,58 Piano T

Si precisa che la rendita dal 12/12/1977 al 16/03/1985 è di Lire 516 mentre dal 16/03/1985 al 01/01/1992 la rendita è di 744 lire.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	267	499	1-2		C2	6	62 mq	78 mq mq	278,58 €	T		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria non risulta essere aggiornata rispetto alla demolizione del magazzino, quindi in forza alle modifiche deve essere attivata idonea procedura docfa per l'aggiornamento. Inoltre dovrà essere verificato e presentato un nuovo elaborato planimetrico dovuto al fatto che la mappa non risulta essere aggiornata.

## PRECISAZIONI

Si precisa che l'immobile oggetto di stima è stato realizzato dallo stesso proprietario sui terreni di sua proprietà pervenuti tramite tre compravendite.

Si precisa che vi sono atti di precetto ex art. 603 CPC su mandato della Cooperativa in data 09.07.2018 e atto di precetto ingiuntivo 1214/13 del Tribunale di Pistoia.



## PATTI

---

L'unità immobiliare risulta essere occupata da un attività economica di lavorazione del metallo condotta unitamente dai figli dei deceduti.



## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'immobile in questione si presenta in condizioni normali in considerazione dell'attuale utilizzo che ne viene fatto anche se si deve precisare che l'impianto elettrico non risulta essere a norma. Per quanto invece concerne la copertura, la struttura è in pilasti e travi metalliche mentre è da precisare che la copertura è stata sostituita con appositi pannelli isolanti mentre sul condono edilizio nella relazione si precisava che detta copertura fosse in materiale metallico. Inoltre anche le pareti nella parte bassa hanno subito una modifica materica (non approvata dal Comune di Pistoia) in quanto il materiale dichiarato nel condono edilizio fosse in materiale metallico. L'unica parete del magazzino rimasta in piedi è quella rimasta situata verso l'abitazione.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile presenta un area antistante a comune tra l'immobile al piano terra e quella al piano primo sempre della stessa proprietà.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile in oggetto. Da precisare che l'accesso all'immobile è possibile esclusivamente dalla prospiciente corte a comune dell'immobile al piano terra e piano primo.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il magazzino/tettoia risulta avere una struttura in pilastri e travi metalliche mentre è da precisare la copertura inclinata è fatta con materiale isolante e sovrastante lamiera. Le pareti nella parte bassa sono realizzate con un materiale diverso da quello approvato dal Comune mentre nella parte alta sono state utilizzate onduline in vetroresina. L'unico elemento in muratura ancora esistente è quello situato lungo il perimetro sud (vicino all'abitazione) mentre sul lato ad ovest sono presenti due muri perimetrali sui quali insistono le travi della copertura. Secondo la relazione allegata al condono la muratura portante risulta essere dello spessore di cm 26, inoltre sempre secondo detta relazione tecnica sono state eseguite delle fondazioni in getto di calcestruzzo armato nell'area identificata nel condono come magazzino.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta essere occupato dai Sig. ( \_\_\_\_\_ ) no e S ( \_\_\_\_\_ ) o, figli dei deceduti, che lo utilizzano per la loro attività lavorativa (lavorazioni metalliche).



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1965	Pistoia il 24 luglio 1965 Codice Fiscale/P.IVA: 0000000000	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Massimo Ersoch	02/12/1965	1891	42
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	04/01/1966	636	43
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pistoia	22/12/1965	3775	287
		Dal 20/07/1977	Pistoia il 24 luglio 1977 quota di 1/ Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Maurizio Ersoch	20/07/1977			2409	143
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Pistoia	18/08/1977			3653	2464
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pistoia	15/08/1977			2294	
Dal 30/01/1980	Pistoia il 24 luglio 1980 nata a Pistoia il 21 Codice Fiscale/P.IVA:			<b>Permuta-Compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Marchitelli	30/01/1980	18109	13477
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	12/02/1980	819	563
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pistoia	04/02/1980		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 23/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 25/11/1992  
Reg. gen. 7789 - Reg. part. 1458  
Quota: 1/1  
Importo: Lire 413.165,50  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: Lire 206.582,80  
Spese: Lire 113.620,50  
Interessi: Lire 92.962,20  
Rogante: Giulio Cesare Cappellini  
Data: 20/11/1992  
N° repertorio: 44337  
Note: L'ipoteca colpisce il bene oggetto di procedimento, unitamente ad altro bene di proprietà di altra persona.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 25/06/2008  
Reg. gen. 5937 - Reg. part. 1329  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 250.000,00  
Interessi: € 250.000,00  
Rogante: De Luca Patrizia  
Data: 23/06/2008  
N° repertorio: 46062  
N° raccolta: 4788
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 20/01/2010  
Reg. gen. 460 - Reg. part. 75

Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 125.000,00  
Interessi: € 125.000,00  
Rogante: Notaio Marco Regni  
Data: 19/01/2010  
N° repertorio: 207189  
N° raccolta: 42113

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 18/10/2013

Reg. gen. 7062 - Reg. part. 4936

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: I Sig.ri sono chiamati in causa quali eredi del' Sig.

quindi terzi datori di ipoteca.

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura è composta da una spesa fissa di € 94 a formalità e una spesa pari allo 0,5% sull'importo.

Si precisa che l'importo e il capitale dell'ipoteca volontaria del 1992 è espresso in lire.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile censito catastalmente come C2 (magazzini, locali di deposito, fienili, locali di sgombero), risulta classificato nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia all'interno dei "tessuti di recente formazione" ed in particolare risulta di tipo TR1 tessuti di recente formazione stabili/consolidati normato dall'art. 41 del suddetto R.U.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

Dall'esame della documentazione visionata presso il Comune di Pistoia-Servizio Urbanistica, in data 30.01.2019 è stato possibile constatare che l'immobile in questione è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Concessione in sanatoria del 13 maggio 1992 notificata il 20 giugno 1992 con Pratica n. 7503/21 condono presentato con protocollo generale n. 26841 del 3 maggio 1986 per la realizzazione di magazzino e tettoia utilizzati per attività artigianale, richiedente
- Pratica edilizia n. 1231 del 27 luglio 1989 per la demolizione delle pareti esterne in lamiera e ricostruzione in muratura, parere negativo (16 febbraio 1990) in quanto sull'immobile oggetto di condono edilizio non possono essere eseguiti interventi oltre la "manutenzione straordinaria". Successivamente è stato richiesto, il riesame della pratica e il Comune di Pistoia ha ribadito in data 6 maggio 1993 il parere negativo a realizzare l'intervento richiesto.



#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Prima di dare indicazioni sulla regolarità urbanistica del bene occorre precisare che la pratica sulla quale devono essere fatti i raffronti rispetto allo stato attuale è la concessione in sanatoria rilasciata il 13 maggio 1992.

Sulla base del rilievo effettuato in data 18 aprile 2019 e analizzando la planimetria allegata alla concessione in sanatoria si dichiara che non vi è corrispondenza urbanistica in quanto sono state apportate modifiche all'immobile senza alcuna richiesta al Comune di Pistoia. Entrando nel particolare si precisa che il locale magazzino è ormai demolito ad eccezione della muratura situata a sud (verso l'abitazione) quindi allo stato attuale il vano si può configurare come una tettoia chiusa su tutti i lati. Inoltre si evidenzia che sempre nella suddetta sanatoria si precisava che sia le pareti che la copertura erano completamente in metallo mentre risulta che la copertura è stata sostituita con un pannello isolante con superiore rivestimento metallico. Anche le pareti hanno subito modifiche rispetto allo stato sanato. Infine analizzando i prospetti dello stato attuale, allegati alla p.e. n. 1231 del 27 luglio 1989 (pratica non approvata dal Comune di Pistoia) si vede che una parte della copertura è stata modificata, quindi variando anche la volumetria dell'immobile stesso.

Al fine dell'ottenimento della regolarità urbanistica (sempre che ci sia doppia conformità) si dovrà presentare una sanatoria con l'applicazione della sanzione in misura trascritta nella determina dirigenziale del Comune di Pistoia con numero d'ordine registro generale 8 del 03/01/2019.

Infine a completare l'iter andrà richiesta una nuova agibilità.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via di Ramini 22, piano T

Trattasi di appartamento situato al piano terra di fabbricato a tipologia a schiera, fornito di corti a comune con l'immobile al piano primo e all'immobile retrostante adibito a magazzino/tettoia. La corte è situata sui tre lati, una sulla prospiciente via di Ramini, una sul fianco e l'altra sul retro dove si trova un locale adibito a magazzino e tettoia (con altra identificazione catastale). Internamente è costituito al piano terra da un ingresso da cui si accede da due vani ipoteticamente destinati a camera, da una "cucina", da un "soggiorno" e da un bagno da cui si accede ad un ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 55, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 500

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

Valore di stima del bene: € 43.762,52

Per la stima del valore commerciale il sottoscritto è ricorso a verifiche e comparazioni con casi affini desunti dalla consultazione dell'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate e dal sito borsinoimmobiliare.it, che si basa su valori di vendita di immobili simili, rintracciabili presso le Agenzie Immobiliari di Pistoia.

1- sito borsinoimmobiliare.it

Il borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso (Comune di Pistoia- zona di Ramini- con tipologia di abitazioni di tipo economico con ubicazione in fascia media) viene indicato un valore al mq di superficie convenzionale pari ad € 1.002,00 €/mq. In via prudenziale considerando un decremento di circa il 10% pertanto € 1.002,00-10%= €/mq 901,80 .

2- sito Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari- secondo semestre 2018 suddetto osservatorio per il Comune di Pistoia per la zona di Ramini per destinazioni di abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo riporta un valore pari ad €/mq 1.250,00 per mq di superficie convenzionale. In via prudenziale consideriamo un decremento di circa il 10%, pertanto € 1250,00-10%= €/mq 1.125,00.

Quindi il valore medio risulterà:  $(901,80+1.125,00)/2= €/mq 1.013,40$

In particolare per l'immobile ad uso abitativo è stato preso in esame lo stato di conservazione, le dotazioni, i gradi di finitura e il contesto ambientale. Come descritto in precedenza l'immobile si trova in uno stato pessimo di conservazione, ancorché siano da realizzare alcune opere per renderlo agibile quali: la realizzazione dell'impianto elettrico, idraulico - lo smontaggio dei vecchi infissi oltre all'acquisto e al montaggio sia delle porte interne che di quelle esterne - il rifacimento del bagno (acquisto e posa in opera di rivestimenti, pavimenti e sanitari completi di rubinetteria) tramite dapprima lo smantellamento di quello attuale - la revisione dell'impianto di scarico - realizzazione di impianto di riscaldamento con l'acquisto e posa in opera dei corpi radianti e della caldaia per il riscaldamento per la produzione di acqua calda - acquisto e posa in opera di pavimenti per l'intero fabbricato- scalfinare e realizzazione di nuovo intonaco sulle pareti e sui soffitti laddove degradato e in stato conservativo pessimo -

ripristinari vari al fine di rendere l'immobile conforme ai titoli abilitativi. Si presume che per rendere l'immobile agibile, prendendo come riferimento materiali con prezzo di acquisto medio basso in sintonia con l'attuale grado di finitura, sia necessaria una spesa di circa € 300 al mq portando ad ottenere un prezzo al mq di Euro 657,10 ottenuto da  $1.013,40 - 600,00 = 413,40$  €/mq.

Da considerare inoltre i costi (che non sono calcolabili in quanto pratica molto complessa) per redigere una sanatoria al fine dell'ottenimento da parte del Comune di Pistoia di attestazione di conformità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - Via di Ramini 22, piano T	105,86 mq	413,40 €/mq	€ 43.762,52	100,00%	€ 43.762,52
				Valore di stima:	€ 43.762,52

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via di Ramini 22, piano 1-2

Trattasi di appartamento situato al piano primo di fabbricato a tipologia a schiera, fornito di corti a comune con l'immobile al piano terra e all'immobile destinato a magazzino/tettoia situato sul retro. La corte è situata sui tre lati, una sulla prospiciente via di Ramini, una sul fianco e l'altra sul retro dove si trova un locale adibito a magazzino e tettoia (con altra identificazione catastale). Internamente è costituito da un ingresso, una cucina, da un soggiorno, da due camere e da un bagno accessibile da un vano destinato a disimpegno. L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala esterna situata sul prospetto principale. Sul prospetto laterale si trova un terrazzo accessibile dalla cucina, dal quale attualmente si accede a una veranda destinata a centrale termica/lavatoio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 55, Sub. 3, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 91.928,72

Per la stima del valore commerciale il sottoscritto è ricorso a verifiche e comparazioni con casi affini desunti dalla consultazione dell'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate e dal sito borsinoimmobiliare.it, che si basa su valori di vendita di immobili simili, rintracciabili presso le Agenzie Immobiliari di Pistoia.

1- sito borsinoimmobiliare.it

Il borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso (Comune di Pistoia- zona di Ramini- con tipologia di abitazioni di tipo economico con ubicazione in fascia media) viene indicato un valore al mq di superficie convenzionale pari ad € 1.002,00 €/mq. In via prudenziale considerando un decremento di circa il 10% pertanto  $€ 1.002,00 - 10\% = € /mq 901,80$ .

2- sito Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari- secondo semestre 2018 suddetto osservatorio per il Comune di Pistoia per la zona di Ramini per destinazioni di abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo riporta un valore pari ad €/mq 1.250,00 per mq di superficie convenzionale. In via prudenziale consideriamo un decremento

di circa il 10%, pertanto € 1250,00-10%= €/mq 1.125,00.

Quindi il valore medio risulterà: €(901,80+1.125,00)/2= €/mq 1.013,40

In particolare per l'immobile ad uso abitativo è stato preso in esame lo stato di conservazione, le dotazioni, il grado di finitura e il contesto ambientale. Come descritto in precedenza l'immobile si trova in uno stato di conservazione tale da essere sottoposto a manutenzione ordinaria per gli interni, mentre per quanto riguarda gli aspetti esterni all'immobile si dovrà richiedere una manutenzione straordinaria in virtù del fatto che ci sono alcuni elementi difficili da sanare in considerazione del fatto che l'immobile è identificato come edificio storico A4.

Tali abusi si riferiscono alla copertura parziale del terrazzo lato cucina, la veranda sul lato retrostante e alcune porzioni del terrazzo (la parte su cui insiste la veranda) e una porzione sul prospetto principale che non è a distanza legale come da c.c..

Per quanto concerne gli impianti dovranno essere ammodernati in quanto datati.

Dovrà essere realizzato un nuovo impianto di riscaldamento, con l'acquisto e posa in opera dei corpi radianti e di una nuova caldaia per il riscaldamento per la produzione di acqua calda visto l'attuale situazione.

Dal punto di vista delle finiture interne sono piuttosto modeste (mattonelle di graniglia e ceramica) ormai datate, il bagno si presenta in pessime condizioni quindi andrà completamente adeguato. Gli infissi di vari materiali andranno completamente sostituiti in virtù anche del fatto che gli elementi oscuranti sono di materiali e dimensioni diverse quindi si dovrà considerare lo smontaggio dei vecchi infissi, il trasporto in discarica, l'acquisto e il montaggio dei nuovi infissi.

Per ultimo è da considerare che durante il sopralluogo non è stato possibile accedere alla soffitta perché non era possibile aprire la botola di accesso. Si precisa che il tetto è stato rifatto e rialzato con un cordolo di circa 20 cm in virtù della pratica edilizia 775 del 19/05/1988. Ma nell'autorizzazione per lavori di manutenzione n. 410 del 21/06/1988 dove all'art. 7 "Prescrizione speciali" si precisava che "il nuovo tetto dovrà essere impostato alla stessa quota dell'attuale mantenere stessa forma e pendenza" e che "le gronde dovranno mantenere le stesse caratteristiche, forma, dimensioni e oggetti delle esistenti. Sulla relazione allegata alla pratica suddetta si precisa che il nuovo tetto sarà in laterizio armato con tegole marsigliesi e relativo contenimento energetico con l'installazione di poliesteri stirodur spessore cm 3.

Si dovrà considerare il rifacimento del bagno (acquisto e posa in opera di rivestimenti, pavimenti e sanitari completi di rubinetteria) tramite dapprima lo smantellamento di quello attuale

Si dovranno scalcinare e realizzazione di nuovo intonaco sulle pareti e sui soffitti laddove degradato e in stato conservativo pessimo.

Si presume che per rendere l'immobile agibile, prendendo come riferimento materiali con prezzo di acquisto medio basso in sintonia con l'attuale grado di finitura, sia necessaria una spesa di circa € 300 al mq portando ad ottenere un prezzo al mq di Euro 713,40 ottenuto da 1013,40-300,00= 713,40 €/mq.

Da considerare inoltre i costi per redigere un accertamento a sanatoria/permesso a costruire in sanatoria (che non sono calcolabili in quanto pratica molto complessa) al fine dell'ottenimento da parte del Comune di Pistoia di sanare tutte le difformità rispetto ai vari titoli edilizi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Pistoia (PT) - Via di Ramini 22, piano 1-2	128,86 mq	713,40 €/mq	€ 91.928,72	100,00%	€ 91.928,72
				Valore di stima:	€ 91.928,72



**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via di Ramini 22, piano T  
Immobile a destinazione magazzino con area esterna destinata a tettoia chiusa su tutti i lati.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 499, Sub. 1-2, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 65.997,23

Per la stima del valore commerciale il sottoscritto è ricorso a verifiche e comparazioni con casi affini desunti dalla consultazione dell'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate e dal sito borsinoimmobiliare.it, che si basa su valori di vendita di immobili simili, rintracciabili presso le Agenzie Immobiliari di Pistoia.

L'immobile oggetto di stima è urbanisticamente identificato come magazzino e tettoia mentre a livello catastale tale immobile è catastalmente identificato come C2, quindi magazzini e locali deposito.

1- sito borsinoimmobiliare.it

Il borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso (Comune di Pistoia- zona di Ramini- con tipologia magazzino/tettoia con ubicazione in fascia media) viene indicato un valore medio al mq di superficie convenzionale pari ad € 501,00 €/mq. In via prudenziale considerando un decremento di circa il 10% pertanto € 501,00-10%= €/mq 450,90.

2- sito Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari- secondo semestre 2018 suddetto osservatorio non contempla la voce magazzino/tettoia quindi verrà equiparata alla voce capannone per il Comune di Pistoia per la zona di Ramini con uno stato conservativo normale riporta un valore medio pari ad €/mq 550,00 per mq di superficie convenzionale. In via prudenziale consideriamo un decremento di circa il 10%, pertanto € 550,00-10%= €/mq 495,00.

Quindi il valore medio risulterà: €(450,90+495,00)/2= €/mq 472,95

In particolare per l'immobile ad uso magazzino/tettoia è stato preso in esame lo stato di conservazione, le dotazioni, il grado di finitura e il contesto ambientale. Come descritto in precedenza l'immobile si trova in uno stato di conservazione tale da essere sottoposto a manutenzione ordinaria per gli interni, mentre per quanto riguarda gli aspetti tecnologici, l'impianto elettrico andrà messo a norma.

L'impianto di riscaldamento non è presente e potrà non essere realizzato in quanto l'immobile oggetto di stima è destinato a magazzino/tettoia senza la presenza costante di persone.

Si presume che per rendere l'immobile agibile, sia necessaria una spesa di circa € 150 al mq portando ad ottenere un prezzo al mq di Euro 372,95 ottenuto da 472,95-100,00= 372,95 €/mq.

Da considerare inoltre i costi per redigere un accertamento a sanatoria/permesso a costruire in sanatoria (che non sono calcolabili in quanto pratica molto complessa) al fine dell'ottenimento da parte del Comune di Pistoia di sanare tutte le difformità rispetto ai vari titoli edilizi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Pistoia (PT) - Via di Ramini 22, piano T	176,96 mq	372,95 €/mq	€ 65.997,23	100,00%	€ 65.997,23
Valore di stima:					€ 65.997,23

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la relazione di stima presso l'Avv. Giovanni Dini, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 12/06/2019



Arch. Fiorentini Gabriele

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Foglio 267 Particella 499 Subalterno 1 e 2 (Aggiornamento al 24/01/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Foglio 267 Particella 55 Subalterno 1 (Aggiornamento al 23/01/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Foglio 267 Particella 55 Subalterno 3 (Aggiornamento al 23/01/2019)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Foglio 267 (Aggiornamento al 24/01/2019)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure catastali storica ventennale (Aggiornamento al 24/01/2019)
- ✓ N° 1 Foto - Via di Ramini (Aggiornamento al 18/05/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Domanda per Permesso di lavori del 06/04/1961
- ✓ N° 1 Altri allegati - Domanda per ottenere il permesso di agibilità del 14/07/1961
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborati Permesso per lavori del 22/04/1966 Prot. n 11327 Affare n. 810
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborati Autorizzazione edilizia n. 187 del 10/07/1984
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborati Autorizzazione n 410 del 21/06/1988
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborati Autorizzazione n. 70 del 27/01/1989
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborati Pratica Edilizia n. 1231 del 27/07/1989
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborati Concessione in sanatoria n. 596 del 13/05/1992
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto Regolamento Urbanistico Pistoia

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI RAMINI 22, PIANO T

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 25/06/2008  
Reg. gen. 5937 - Reg. part. 1329  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 250.000,00  
Interessi: € 250.000,00  
Rogante: De Luca Patrizia  
Data: 23/06/2008  
N° repertorio: 46062  
N° raccolta: 4788
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 20/01/2010  
Reg. gen. 460 - Reg. part. 75  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di  
Contr  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 125.000,00  
Interessi: € 125.000,00  
Rogante: Notaio Marco Regni  
Data: 19/01/2010  
N° repertorio: 207189  
N° raccolta: 42113

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Pistoia il 18/10/2013  
Reg. gen. 7062 - Reg. part. 4936  
Quota: 1/1  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Note:   
no sono chiamati in causa quali eredi della Sig.  
indi terzi datori di ipoteca.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI RAMINI 22, PIANO 1-2

### Iscrizioni

- **Ipoteca a forma di legge** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Pistoia il 20/01/1966  
 Reg. gen. 636 - Reg. part. 442  
 Importo: Lire 1.730.000  
 A favore di  
 Contro  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: Lire 1.300.000  
 Percentuale interessi: 8,75 %  
 Data: 20/01/1966  
 N° repertorio: 934  
 N° raccolta: 61
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Pistoia il 22/10/1969  
 Reg. gen. 713 - Reg. part. 8691  
 Importo: Lire 350.000  
 A favore d  
 Contro  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: Lire 206.485  
 Interessi: Lire 143.515  
 Data: 22/10/1969  
 N° repertorio: 1027  
 N° raccolta: 1167
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Pistoia il 25/06/2008  
 Reg. gen. 5937 - Reg. part. 1329  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 500.000,00  
 A favore di  
 Contr  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 250.000,00  
 Interessi: € 250.000,00  
 Rogante: De Luca Patrizia  
 Data: 23/06/2008  
 N° repertorio: 46062  
 N° raccolta: 4788
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Pistoia il 20/01/2010  
 Reg. gen. 460 - Reg. part. 75  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 250.000,00  
 A favore d  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 125.000,00  
 Interessi: € 125.000,00  
 Rogante: Notaio Marco Regni  
 Data: 19/01/2010  
 N° repertorio: 207189  
 N° raccolta: 42113

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Pistoia il 12/10/1969  
Reg. gen. 2238 - Reg. part. 7570  
A favore di  
Contro Guizzotti Giorgio  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**  
Trascritto a Pistoia il 26/03/1970  
Reg. gen. 2296 - Reg. part. 1830  
Contro  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Pistoia il 18/10/2013  
Reg. gen. 7062 - Reg. part. 4936  
Quota: 1/1  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Note: I

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

... causa quali eredi della Sig.

... e quindi terzi datori di ipoteca.

### BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI RAMINI 22, PIANO T

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 25/06/2008  
Reg. gen. 5937 - Reg. part. 1329  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 250.000,00  
Interessi: € 250.000,00  
Rogante: De Luca Patrizia  
Data: 23/06/2008  
N° repertorio: 46062  
N° raccolta: 4788

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Pistoia il 18/10/2013  
Reg. gen. 7062 - Reg. part. 4936  
Quota: 1/1  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Note: I Sig.ri \_\_\_\_\_ rco \_\_\_\_\_ sono chiamati in causa quali eredi della Sig. \_\_\_\_\_ e quindi terzi datori di ipoteca.

