

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Vettori Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	10
Patti.....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 2.....	18
Descrizione.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità.....	20
Confini.....	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali.....	21
Precisazioni.....	22
Patti.....	23
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23

Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali	24
Formalità pregiudizievoli	26
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Stima / Formazione lotti.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	31
Riepilogo bando d'asta.....	35
Lotto 1	35
Lotto 2	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 92/2024 del R.G.E.....	37
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 156.184,54	37
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 73.682,40	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	39
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Pistoia (PT) - via Fiorentina n.51.....	39
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Pistoia (PT) - via Fiorentina n.49A.....	39

All'udienza del 31/07/2024, il sottoscritto Ing. Vettori Barbara, con studio in Via I Maggio n.25/A - 51034 - Serravalle Pistoiese (PT), email ingvettoribarbora@libero.it, PEC vettori.barbara@ingpec.eu, Tel. 3284535925, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Pistoia (PT) - via Fiorentina n.51 (Coord. Geografiche: long. 43,92465 - lat. 10,92227)
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Pistoia (PT) - via Fiorentina n.49A (Coord. Geografiche: long. 43,92467 - lat. 10,92218)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Pistoia (PT) - via Fiorentina n.51

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la proprietà di una unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra rialzato e seminterrato di fabbricato tipo terratetto composto complessivamente da n.3 piani fuori terra, con accesso da resede esterna a comune posta in corrispondenza del prospetto frontale direttamente accessibile dalla pubblica via Fiorentina. Inoltre è presente resede tergale a comune, posta a livello del piano seminterrato e accessibile dai locali interni a tale piano dove è presente centrale termica di proprietà del sub.3 particella 429. L'unità oggetto di pignoramento risulta composta a piano terra rialzato da vano utilizzato per somministrazione e vendita alimenti, vano soletta ad esso collegato, antibagno e bagno; da scala interna in muratura si accede al piano seminterrato composto da ripostiglio sottoscala, magazzino, spogliatoio, dispensa e saletta da cui si accede alla resede tergale a comune.

La resede esterna posta in fronte all'unità risulta pavimentata, accessibile da n.4 scalini e, sul lato destro accedendovi dalla pubblica via Fiorentina, è in parte recintata con ringhiera metallica e in parte separata da accesso alle unità a piano primo e secondo con piante in vaso, mentre, sul lato sinistro, risulta comunicante con la resede esterna di altra proprietà. Gli infissi a piano terra rialzato sul fronte e per l'apertura nel vano principale sul retro, risultano in alluminio di colore grigio scuro con doppi vetri, mentre gli altri sono in pvc di colorazione chiara con l'installazione di inferriate metalliche. Internamente le porte risultano in tamburato per quelle al piano terra rialzato, mentre sono di vecchia tipologia in legno a piano seminterrato. I pavimenti sono in gres a piano seminterrato e primo nel bagno e antibagno, mentre sono rivestiti in pvc con effetto legno al piano terra rialzato. Gli intonaci sono di tipo tradizionale sia internamente che esternamente ed i locali sono imbiancati con tinte chiare ad eccezione di qualche parete colorata nei vani accessibili al pubblico. L'unità immobiliare risulta dotata di impianto di riscaldamento di tipo a split. L'impianto elettrico risulta sottotraccia. La struttura complessiva dell'immobile risulta in muratura ordinaria. La copertura è del tipo a capanna con manto in laterizio.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La relazione notarile risulta mancante dei riferimenti per morte della **** Omissis ****, zia della **** Omissis ****, e sorella della **** Omissis ****, madre di **** Omissis ****, deceduta in data 28/08/2012. In seguito alla dichiarazione di successione della **** Omissis ****, pervengono a **** Omissis **** i diritti di proprietà di 3/4

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/8)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 7/8)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/8)

I soggetti sopra indicati risultano padre e figlia. L'immobile risulta bene personale perché pervenuto ad entrambi per successione.

CONFINI

A piano terra rialzato confina sulla sinistra con l'unità immobiliare sempre della stessa proprietà ed oggetto della procedura al foglio n.238 M335 sub4, a piano primo abbiamo **** Omissis **** e **** Omissis ****, e per le porzioni a comuni, confina anche con la proprietà dell'unità a piano secondo, **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	64,97 mq	75,40 mq	1	75,40 mq	2,82 m	TERRA RIALZATO
Negozi	27,45 mq	35,73 mq	1	35,73 mq	2,72 m	SEMINTERRATO
MAGAZZINO/DISPENSA	27,70 mq	38,56 mq	0,50	19,28 mq	2,72 m	SEMINTERRATO
RESEDE FRONTALE	8,17 mq	8,17 mq	0,10	0,82 mq	0,00 m	TERRA RIALZATO
RESEDE TERGALE	6,59 mq	6,59 mq	0,10	0,66 mq	0,00 m	SEMINTERRATO
Totale superficie convenzionale:				131,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,89 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/1983 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 429, Sub. 1 Categoria C1 Cl.9, Cons. 53 Rendita € 0,45 Piano S1-T
Dal 01/01/1992 al 31/05/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 429, Sub. 1 Categoria C1 Cl.9, Cons. 53 Rendita € 1.664,20 Piano S1-T
Dal 31/05/1999 al 13/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 429, Sub. 1 Categoria C1 Cl.9, Cons. 53 Rendita € 1.664,20 Piano S1-T
Dal 13/10/2000 al 28/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 429, Sub. 1 Categoria C1 Cl.9, Cons. 53 Rendita € 1.664,20 Piano S1-T
Dal 28/08/2012 al 26/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 429, Sub. 1 Categoria C1 Cl.9, Cons. 53 Rendita € 1.664,20 Piano S1-T
Dal 26/09/2013 al 28/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 429, Sub. 1 Categoria C1 Cl.11, Cons. 107 Rendita € 2.354,11 Piano S1-T
Dal 28/07/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 429, Sub. 1 Categoria C1 Cl.14, Cons. 126 Rendita € 4.366,44 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 12/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 429, Sub. 1 Categoria C1 Cl.11, Cons. 107 Superficie catastale 112 mq Rendita € 2.354,11 Piano S1-T
Dal 12/08/2016 al 22/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 429, Sub. 1 Categoria C1 Cl.14, Cons. 118 Superficie catastale 112 mq

ASTE GIUDIZIARIE®	Rendita € 4.089,20 Piano S1-T
-------------------	----------------------------------

Anteriormente al 02/04/1983, all'impianto meccanografico, l'unità immobiliare era intestata a **** Omissis **** proprietario per la quota di 1/2 della intera proprietà, ed a **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/2 della intera proprietà. In data 02/04/1983, per morte della Sig.ra **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	238	429	1		C1	14	118	112 mq	4089,2 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il sottoscritto C.T.U. dichiara che l'unità immobiliare oggetto del pignoramento risulta correttamente intestata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel foglio di mappa 238 particella 429 sub.1 categoria catastale C/1, classe 14, corrisponde ai dati reali e ai dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare. La superficie lorda e netta dell'unità immobiliare non corrispondono però con quanto rilevato sul posto.

Il sottoscritto C.T.U. dichiara che la planimetria catastale allegata alla perizia e in atti all'Agenzia delle Entrate - Territorio Catasto Fabbricati per presentazione effettuata in data 22/09/2015 identificativo foglio di mappa n.238 particella 429 subalterno 1 non corrisponde allo stato dei luoghi a causa delle difformità edilizie presenti già descritte. In particolare si rileva che in fase di presentazione di procedura di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. n.65/2014, sarà necessaria la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi e pertanto la necessaria presentazione all'Agenzia delle Entrate - Territorio Catasto Fabbricati di nuova planimetria catastale per denuncia di variazione in seguito a diversa distribuzione degli spazi interni.

I dati catastali sono derivati da Variazione di classamento n.7414.1/2016, del 12/08/2016 (Pratica n.PT0039031), in atti del Catasto da pari data; da Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n.13109.1/2015 del 22/09/2015 (Pratica n.PT0047629), in atti del Catasto da pari data; da Variazione di classamento n.9061.1/2014, del 28/07/2014 (Pratica n.PT0045006), in atti del Catasto da pari data; da Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n.30013.1/2013 del 26/09/2013 (Pratica n.PT0076915), in atti del Catasto da pari data (assumendo l'indirizzo attuale, dal precedente: Strada Statale 66 Pistoiese n.51 piano P-S1-T); e, così, dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Ai fini della continuità storica ipocatastale, si precisa che la particella 429 del foglio 238, Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia, trova correlazione, al Catasto Terreni del Comune omonimo, con la particella 429, foglio 238, ente urbano, a partita 1, di are 01 e centiare 10, dall'impianto meccanografico del 1° ottobre 1971.

PRECISAZIONI

Si intendono riportati integralmente tutti i patti e condizioni dei titoli di provenienza richiamati, in particolare il cespite pignorato viene messo in vendita a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, azione, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù attiva e passiva.

Per quanto mi hanno riferito i soggetti presenti in sede di sopralluogo (locatari ed esecutato), non sono presenti spese condominiali.

Ai fini fiscali della vendita, per il calcolo dell'imposta di registro e trascrizione, si considerano i requisiti previsti dal D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e successive modifiche ed integrazioni, volendosi avvalere delle disposizioni dell'art. 12 della Legge 13 maggio 1988 n. 154, se e laddove applicabili.

PATTI

Quanto allo stato di possesso, il cespite pignorato risulta occupato con contratto di affitto stipulato in data 17/10/2020 e registrato alla Agenzia delle Entrate di Pistoia con prot. n. 20103017062217410 del 30/10/2020, codice identificativo contratto TZ220T003830000NE, dal **** Omissis **** in qualità di titolare unico della ditta individuale **** Omissis ****.

Secondo la normativa delle locazioni immobili ad uso commerciale (art. 27 L. 392/1978) si prevede una durata minima di 6 anni, con rinnovo automatico di altri 6 e una durata massima di 30 anni.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione risulta buono per la porzione a piano terra rialzato mentre si notano alcune tracce di umidità nei vani a piano seminterrato, dall'esterno sulle pareti in corrispondenza della resede tergale e lungo le scale di collegamento tra i due piani. Sul fronte risulta in discreto stato di manutenzione con riprese dell'imbiancatura da effettuare.

L'impianto elettrico risulta sottotraccia ed a norma secondo pratica depositata al Suap di Pistoia istanza n.63 del 15/03/2017 prot. 26750 con attestazione di conformità del 09/03/2017. Per quanto riguarda l'acqua risulta pubblica fornitura sul fronte strada, gli scarichi risultano allacciati alla pubblica fognatura (secondo quanto dichiarato dall'esecutato) mentre il riscaldamento ed il raffrescamento risultano effettuati attraverso split.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte sono gli spazi e impianti da ritenersi comuni per legge e destinazione, oltre a quelli riconosciuti dagli articoli del codice civile. Sono a comune inoltre sia la resede frontale, con le altre due unità presenti nel fabbricato (al sub.2 e 3 del mappale 429), che la resede tergale, con l'unità al sub. 3 dello stesso mappale 429 e con il sub. 4 del mappale 335 (immobile confinante a nord con l'unità in oggetto).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare viene posta in vendita con i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comune per legge e per destinazione; in particolare si evidenzia la resede frontale che permette l'accesso al piano terra rialzato da via Fiorentina, e la resede tergale a piano seminterrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato di conservazione risulta adeguato internamente alla unità immobiliare a piano primo rialzato mentre si notano alcune tracce di umidità nei vani a piano seminterrato, dall'esterno sulle pareti in corrispondenza della resede tergale e lungo le scale di collegamento tra i due piani.

Fondazioni: dato non rilevabile visto che non a vista e non presente documentazione nelle pratiche agli atti, si presume che siano del tipo in calcestruzzo e muratura.

Esposizione: il fabbricato nel suo complesso è esposto su tre lati essendo confinante sul lato nord con condominio di più grosse dimensioni; l'unità in oggetto si trova al piano terra rialzato e seminterrato, accessibile da via Fiorentina attraverso n.4 gradini e resede frontale a comune con le altre unità costituenti il fabbricato.

Altezza utile interna: A piano terra rialzato risulta pari a 2,82 m ed a piano seminterrato l'altezza interna risulta di 2,72 m.

Strutture verticali: La struttura del fabbricato risulta in muratura ordinaria. Risultano inseriti elementi portanti in acciaio e/o cemento armato in seguito agli interventi eseguiti nel tempo. Le murature interne sono in laterizio non portante o in cartongesso. Tutte le strutture verticali risultano intonacate e rifinite a velo fine piallettato ad eccezione delle pareti del bagno a piano terra rialzato e del wc, del locale dispensa e della cucina (presente nel vano saletta) al piano seminterrato rivestite in piastrelle.

Solai, copertura e manto di copertura: I solai di piano si presume essere in struttura in laterocemento. La struttura di copertura non è stata visionata in quanto accessibile da unità non oggetto della procedura. Dall'esterno la stessa presenta una tipologia a capanna con finitura in manto in laterizio.

Pavimenti interni ed esterni: Tutti i pavimenti interni sono rivestiti in gres ed esternamente sul fronte sono presenti mattonelle in cemento mentre sul retro è presente massetto in cemento.

Infissi interni ed esterni: gli infissi sono in alluminio di colore grigio antracite per il vano principale a piano terra rialzato mentre sono in pvc di colore chiaro gli altri. Gli infissi che si affacciano sul retro sia a piano terra rialzato che seminterrato sono protetti da inferriate metalliche di vecchia tipologia, ad eccezione della porta di accesso tergale. Le porte interne a piano terra rialzato sono del tipo "tamburato" di colore grigio effetto legno complete di ferramenta di tipo semplice ed economico, mentre quelle a piano seminterrato sono in legno di colore bianco di vecchia tipologia con parte in vetro ad eccezione di porta di accesso a locale spogliatoio in pvc a soffietto.

Scale: le scale interne sono in cemento armato rivestite da pavimento in gres sia per l'alzata che per la pedata.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico è a 220 V sottotraccia, le placche internamente all'unità risultano sostituite e risulta a norma secondo pratica depositata al Suap di Pistoia istanza n.63 del 15/03/2017 prot. 26750 con attestazione di conformità del 09/03/2017. Il quadro interno è presente a piano seminterrato nel vano spogliatoio. Per quanto riguarda l'acqua risulta pubblica fornitura sul fronte strada e l'acqua calda viene garantita attraverso boiler elettrico, gli scarichi risultano allacciati alla pubblica fognatura (secondo quanto dichiarato dall'esecutato) mentre il riscaldamento ed il raffrescamento risultano effettuati attraverso split.

Terreno di proprietà esclusiva: non è presente terreno di proprietà esclusiva.

Posto auto: non è presente posto auto di proprietà esclusiva.

Soffitta, cantina e simili: risulta presente vano cantina accessibile solo dalla resede tergale a comune di proprietà dell'unità al sub.4 del mappale 335 ma in uso all'unità in oggetto come confermato dai locatari.

Dotazioni condominiali: non presenti altri aspetti da segnalare.

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: 30/10/2020
- Scadenza contratto: 31/10/2026
- Scadenza disdetta: 31/10/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 780,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 97,50

Il cespite pignorato risulta occupato con contratto di affitto stipulato in data 17/10/2020 e registrato alla Agenzia delle Entrate di Pistoia con prot. n. 20103017062217410 del 30/10/2020, codice identificativo contratto TZ220T003830000NE, dal Sig. **** Omissis ****.

Secondo quanto riportato nel contratto di affitto il canone di locazione annuo risulta pari a 9.360,00 € da pagarsi in rate mensili di importo pari a 780,00 €.

Ai fini della verifica dell'adeguatezza del canone di locazione dell'immobile in oggetto, si ritiene idoneo effettuare una verifica comparativa sulla base delle valutazioni riportate sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari aggiornati al 1° semestre 2024 per la zona D3 (zona di periferia Vergine, Fagiolo, Sperone) del Comune di Pistoia, per tipologia negozi in normale stato di conservazione riporta un valore minimo di 7,00 €/mq di superficie lorda al quale applichiamo una riduzione del 15% al fine di adeguare tale valore allo stato di conservazione dell'immobile in oggetto, pertanto abbiamo un valore di 5,95 €/mq. Inoltre sono stati presi in esame, i valori di immobili secondo il Borsino Immobiliare, che rappresenta 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 e ubicazione del bene, che riporta un valore minimo di 5,52 €/mq e un valore medio di 6,30 €/mq, pertanto, facendo la media di tali importi, in linea con il valore di 5,95 €/mq derivante dal valore OMI ribassato. Prendiamo in considerazione anche il valore di affitti nella zona in oggetto riportato in pubblicità per un immobile di analoga tipologia, si riscontra un valore di 6,00 €/mq. Pertanto abbiamo un importo della rata mensile pari a:

$131,89 \text{ €/mq} \times 5,95 \text{ €/mq} = 784,75 \text{ €}$ che risulta in linea con l'importo richiesto per il bene in oggetto.

Visto che l'esecutato detiene 1/8 della intera proprietà del bene, il custode ha proceduto con informare i locatari che dal mese successivo al sopralluogo congiunto con il sottoscritto CTU effettuato in data 04/10/2024, gli stessi dovevano versare all'istituto la quota di 97,50 €, mentre il restante importo di 682,50 € alla Sig.ra **** Omissis ****, comproprietaria del bene per la quota di 7/8 dell'intera proprietà.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/1999 al 13/10/2000	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/05/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PISTOIA	06/05/2000		2309
		Registrazione			
Dal 13/10/2000 al 28/08/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	22/11/1999	61	1176
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/10/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 28/08/2012	**** Omissis ****	CONSERVATORIA DI PISTOIA	16/10/2001		5086
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	06/04/2001	50	1199
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/08/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PISTOIA	01/04/2014	2065	1539
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	09/08/2013	1114	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che nelle formalità citate, il debitore esecutato risulta essere indicato **** Omissis ****. Con riferimento alla eredità relitta dalla **** Omissis ****, risulta trascritta, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 09/08/2017 al n.4465 del Reg. Part. anche a favore dell'esecutato, accettazione tacita sulla base dell'Atto ricevuto dal Notaio **** Omissis **** di Pistoia in data 04/08/2017 rep.n.1044, racc.n.795.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 09/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da ATTO
Iscritto a PISTOIA il 09/08/2017
Reg. gen. 6726 - Reg. part. 1144
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: NOTAIO VENTURINI FEDERICO
Data: 04/08/2017
N° repertorio: 1044
N° raccolta: 795
Note: Risulta debitore ipotecario la Sig.ra **** Omissis **** e terzo datore di ipoteca il Sig. **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a FIRENZE il 12/03/2021
Reg. gen. 2953 - Reg. part. 1952
Quota: 1/8
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il regolamento urbanistico del Comune di Pistoia l'immobile risulta posto in zona TS2, "Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico – borghi sub-urbani lineari" (art. 33 del R.U.) e risulta soggetto a vincolo paesaggistico secondo il D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 136.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Si elencano le pratiche edilizie riguardanti l'unità in oggetto:

- Permesso per Lavori n.10323/4244 del 24/09/1951 per la realizzazione del fabbricato
- Permesso di Abitabilità del 11/06/1954
- Permesso per Lavori n.11311/2229 del 10/06/1966 relativo al rialzamento del fabbricato e con la costruzione del bagno a piano terra rialzato
- Pratica n.92/2002 17/01/2002 prot. n.3810 per Accertamento di conformità in sanatoria per unità a destinazione commerciale relativamente a lievi differenze nelle dimensioni del fabbricato, modifiche interne, variazioni nelle dimensioni del bagno tergale a piano terra rialzato e nelle dimensioni della centrale termica a piano seminterrato – presente diniego
- Domanda di autorizzazione paesaggistica in sanatoria p.e. n.196/2011 prot. n.6907 del 01/02/2011
- Domanda di monetizzazione art. 139 L.R. 01/2005 con Parere favorevole della Commissione Edilizia del 24/02/2011 p.e. n.195/2011 prot. n. 6907 del 01/02/2011 per parziali difformità
- p.e. n.41/2016 prot. n.3523 del 12/01/2016, Comunicazione Inizio lavori per opere interne di manutenzione ordinaria
- p.e. n.63/2017 prot. n.26750 del 15/03/2017, Attestazione di Conformità dell'impianto elettrico
- p.e. n.1873 in data 05/06/2014 con prot. n. 41068 – attestazione di prestazione energetica

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si è proceduto alla verifica della regolarità edilizia riferendosi agli atti recuperati presso l'Ufficio Tecnico dell'Edilizia privata del Comune di Pistoia. All'archivio pratiche edilizie del Comune di Pistoia l'immobile nel suo complesso risulta essere stato realizzato con Permesso per Lavori n.10323/4244 del 24/09/1951 rilasciato al Sig. **** Omissis **** e reso abitabile con Permesso di Abitabilità del 11/06/1954. Successivamente ai nuovi proprietari, **** Omissis ****, fu rilasciato il Permesso per Lavori n.11311/2229 del 10/06/1966 relativo al rialzamento del fabbricato e con la costruzione del bagno a piano terra rialzato. In data 17/01/2002 prot. n.3810 pratica n.92/2002 da parte del Sig. **** Omissis ****, veniva richiesto accertamento di conformità in sanatoria per unità a destinazione commerciale relativamente a lievi differenze nelle dimensioni del fabbricato,

modifiche interne, variazioni nelle dimensioni del bagno tergale a piano terra rialzato e nelle dimensioni della centrale termica a piano seminterrato. Tale richiesta risulta non concessa e pertanto risultano depositate agli atti Domanda di autorizzazione paesaggistica in sanatoria p.e. n.196/2011 prot. n.6907 del 01/02/2011 con parere favorevole vincolante della Soprintendenza dei Beni Ambientali del 10/05/2011 e parere espresso dalla Commissione comunale per il paesaggio del 11/03/2011, per le modifiche esterne, e Domanda di monetizzazione art. 139 L.R. 01/2005 con Parere favorevole della Commissione Edilizia del 24/02/2011 p.e. n.195/2011 prot. n. 6907 del 01/02/2011 per parziali difformità riguardante gli abusi suddetti ma in particolare le modifiche esterne. In data 12/01/2016 con p.e. n.41/2016 con prot. n.3523, risulta presentata Comunicazione Inizio lavori a nome della **** Omissis **** per opere interne di manutenzione ordinaria. Infine con p.e. n.63/2017 prot. n.26750 del 15/03/2017 veniva depositata Attestazione di Conformità dell'impianto elettrico con relativa documentazione tecnica allegata.

Rispetto a quanto presente agli atti all'ufficio tecnico del Comune di Pistoia, si riscontrano delle difformità nella divisione dei locali all'interno del fondo commerciale sia a piano terra rialzato che a piano seminterrato. Si precisa che la p.e. n.41/2016, essendo una comunicazione di inizio lavori non asseverata, non ha permesso la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria; inoltre non risultano elaborati grafici allegati a tale procedura. Partendo dal piano terra rialzato, risulta realizzato, in cartongesso, vano antibagno in zona terminale del vano principale in corrispondenza dell'accesso al bagno di superficie calpestabile pari a 1,35 mq, risulta demolita parete divisoria di separazione tra ex vano antibagno e bagno aumentando così le dimensioni del bagno, e risulta ampliata e traslata apertura di collegamento tra il vano principale e la saletta sul retro. A piano seminterrato è stato realizzato vano WC con pareti in cartongesso della superficie calpestabile di 2,39 mq all'interno del vano dispensa, è stata diminuita la dimensione della porta di accesso al vano spogliatoio, sia nel vano spogliatoio che in quello magazzino sono state realizzate delle contropareti in cartongesso a diminuire la profondità dei vani dal lato del prospetto frontale così da comportare la scomparsa delle due aperture presenti su tale prospetto, sono state demolite le scale di accesso al piano terra. Sono stati realizzati alcuni scalini nel vano dispensa per l'accesso alla resede tergale.

Complessivamente tali modifiche hanno comportato: al piano terra rialzato, un miglioramento delle condizioni igienico sanitarie, in quanto è stata incrementata la superficie del vano bagno adesso a norma ai sensi della L.13/89 per il superamento delle barriere architettoniche.

Le misure interne all'unità risultano lievemente difformi rispetto a quanto agli atti ma comunque ricomprese nei limiti di tolleranza costruttiva previsti dalla normativa vigente.

Risulta agli atti Abitabilità del 1954 ma, viste le variazioni che sono state effettuate nel tempo, sarebbe necessaria la richiesta di una nuova Agibilità.

Visto che non risulta necessaria la demolizione delle opere effettuate, si calcolano le spese per regolarizzare gli abusi riscontrati. Risulta necessaria la presentazione di una pratica di SCIA in sanatoria con il pagamento dell'oblazione pari a 2.000,00 €, di 60,00 € di diritti di segreteria e/o istruttoria, e la spesa per la redazione della pratica da parte di un tecnico pari a 2.500,00 € oltre cassa e iva come per legge, per un totale di 4.232,00 €. Inoltre, vista la modifica ad apertura nella parete portante a piano terra rialzato, risulta necessaria la presentazione di pratica di sanatoria sismica, il pagamento di 153,00 € tra diritti di segreteria e bolli e la spesa per la presentazione della pratica da parte di un tecnico pari a 1.500,00 € oltre cassa e iva come per legge, per un totale di 2.056,20 €. Risulta necessaria la presentazione di nuova planimetria catastale con rappresentato lo stato aggiornato dei luoghi e pertanto le spese sono pari a 50,00 € di diritti di segreteria e 250,00 € di notula tecnica oltre cassa e iva come per legge, per un totale di 367,20 €.

Infine, viste le variazioni eseguite nel tempo sull'immobile e gli interventi eseguiti sugli impianti (vedi deposito conformità degli impianti elettrici) risulta necessario il deposito di nuova Agibilità. Visto che doveva essere già stato depositato si considera la sanzione applicabile pari a 500,00 € (art. 12 della Determina del Dirigente del Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n.677 del 17/04/2023) per il ritardo di oltre 120 giorni. Inoltre si considera la spesa di redazione da parte di tecnico incaricato pari a 1.200,00 € oltre cassa e iva come per legge, per un totale di 2.022,56 €.

Pertanto si stimano complessivamente spese per la regolarizzazione del bene pari a 8.677,96 €.

L'unità immobiliare non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto scaduta, vista la

validità di una tale perizia pari a 10 anni. Agli atti risulta però presentata p.e. n.1873 in data 05/06/2014 con prot. n. 41068 con la quale l'unità immobiliare viene classificata in classe "F".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'appartamento viene messo in vendita a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, usi, diritti e obblighi, vincoli di qualsiasi natura ad eccezione dei vincoli nascenti dal rapporto con il condominio.

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Pistoia (PT) - via Fiorentina n.49A

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la proprietà di una unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra rialzato di fabbricato condominiale composto complessivamente da n.6 piani fuori terra compresa mansarda/copertura accessibile, con accesso da resede esterna a comune posta in corrispondenza del prospetto frontale direttamente accessibile dalla pubblica via Fiorentina. Inoltre sono presenti sul retro, oltre la veranda, terrazza esclusiva e resede tergale a comune, posta a livello del piano seminterrato sul retro di unità commerciale adiacente a quella in oggetto e della medesima proprietà, identificata al foglio 238 mappale 429 sub.1 e accessibile dai locali interni a tale piano, dove è presente anche centrale termica di proprietà del sub.3 particella 429. L'unità oggetto di pignoramento risulta composta da un unico piano terra rialzato utilizzato come centro estetico e diviso al suo interno con pareti in cartongesso non a tutta altezza al fine di dividere le aree per le varie lavorazioni; sul retro sono presenti antibagno, bagno e vano ad uso ripostiglio.

La resede esterna posta in fronte all'unità risulta pavimentata in mattonelle di klinker, accessibile da n.4 scalini e, sia sul lato destro che su quello sinistro, risulta comunicante con la resede esterna di altra proprietà. La porta di accesso sul fronte risulta in alluminio di colore bianco con doppi vetri di recente installazione, mentre sul retro gli infissi sono in alluminio anodizzato di colore ottone di vecchia tipologia. Internamente le porte risultano in tamburato di colore chiaro con effetto legno con ferramenta di nuova tipologia. I pavimenti sono in gres effetto legno. Gli intonaci sono di tipo tradizionale sia internamente che esternamente ed i locali sono imbiancati con tinte chiare. L'unità immobiliare risulta dotata di impianto di riscaldamento di tipo a split. L'impianto elettrico risulta sottotraccia.

La struttura complessiva dell'immobile risulta in cemento armato con pareti di tamponamento in laterizio.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La relazione notarile risulta mancante dei riferimenti per morte della **** Omissis ****, zia della **** Omissis ****, e sorella della **** Omissis ****, madre di **** Omissis ****, deceduta in data 28/08/2012. In seguito alla dichiarazione di successione della **** Omissis ****, pervengono a **** Omissis **** i diritti di proprietà di 3/4 del bene in oggetto.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/8)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 7/8)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/8)

I soggetti sopra indicati risultano padre e figlia. L'immobile risulta bene personale perché pervenuto ad entrambi per successione.

CONFINI

A piano terra rialzato confina sulla sinistra con l'unità immobiliare sempre della stessa proprietà ed oggetto della procedura al foglio n.238 mappale 429 sub.1, e sulla sinistra con **** Omissis **** e **** Omissis ****, e al piano primo con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	50,47 mq	58,72 mq	1	58,72 mq	2,90 m	TERRA RIALZATO
CANTINA	7,59 mq	7,59 mq	0,50	3,79 mq	2,20 m	SEMINTERRATO
RESEDE FRONTALE	18,17 mq	18,17 mq	0,1	1,82 mq	0,00 m	TERRA RIALZATO
RESEDE TERGALE E TERRAZZA	17,07 mq	17,07 mq	0,1	1,71 mq	0,00 m	TERRA RIALZATO
Totale superficie convenzionale:				66,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,04 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/1983 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 335, Sub. 4 Categoria C1 Cl.8, Cons. 45 Rendita € 0,32 Piano P-S1-T
Dal 01/01/1992 al 31/05/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 335, Sub. 4 Categoria C1 Cl.8, Cons. 45 Rendita € 0,63 Piano P-S1-T
Dal 31/05/1999 al 13/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 335, Sub. 4 Categoria C1 Cl.8, Cons. 45 Rendita € 0,63 Piano P-S1-T
Dal 13/10/2000 al 28/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 335, Sub. 4 Categoria C1 Cl.8, Cons. 45 Rendita € 0,63 Piano P-S1-T
Dal 28/08/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 335, Sub. 4 Categoria C1 Cl.8, Cons. 45 Rendita € 627,50 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 22/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 335, Sub. 4 Categoria C1 Cl.8, Cons. 45 Superficie catastale 58 mq Rendita € 627,50 Piano S1-T

Anteriormente al 02/04/1983, all’impianto meccanografico, l’unità immobiliare era intestata a **** Omissis **** proprietario per la quota di 1/2 della intera proprietà, ed a **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/2 della intera proprietà. In data 02/04/1983, per morte della Sig.ra **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	238	335	4		C1	8	45	58 mq	627,5 €	S1-T	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il sottoscritto C.T.U. dichiara che l'unità immobiliare oggetto del pignoramento risulta correttamente intestata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel foglio di mappa 238 particella 335 sub.4 categoria catastale C/1, classe 8, corrisponde ai dati reali e ai dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare. La superficie netta dell'unità immobiliare non corrisponde però con quanto rilevato sul posto.

Il sottoscritto C.T.U. dichiara che la planimetria catastale allegata alla perizia e in atti all'Agenzia delle Entrate - Territorio Catasto Fabbricati per presentazione effettuata in data 26/05/1970 identificativo foglio di mappa n.238 particella 335 subalterno 4 non corrisponde allo stato dei luoghi perché risulta non aggiornata in seguito alle modifiche effettuate internamente in ultimo con p.e. n.1564/2020. In particolare si rileva che in fase di presentazione di procedura di CILA tardiva ai sensi dell'art. 136 comma 6 della L.R. n.65/2014, sarà necessaria la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi e pertanto la necessaria presentazione all'Agenzia delle Entrate - Territorio Catasto Fabbricati di nuova planimetria catastale per denuncia di variazione in seguito a diversa distribuzione degli spazi interni.

I dati catastali sono derivati da Variazione di toponomastica n.4877.1/2015, del 02/04/2015 (Pratica n.PT0018551), in atti del Catasto da pari data (precedentemente indirizzo via Modenese n.49A piano S1-T); da Variazione di toponomastica n.36953.1/2014, del 10/12/2014 (Pratica n.PT0092816), in atti del Catasto da pari data (precedentemente indirizzo Strada Statale 66 Pistoiese n.49° piano S1-T); da Variazione G.A.F. Codifica piano incoerente n.23863.1/2013, del giorno 11/06/2013 (Pratica n.PT0055457), in atti del Catasto da pari data (precedentemente indirizzo Strada Statale 66 Pistoiese n.49A piano P-S1-T); e, così, dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Ai fini della continuità storica ipocatastale, si precisa che la particella 335 del foglio 238, Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia, trova correlazione, al Catasto Terreni del Comune omonimo, con la particella 335, foglio 238, ente urbano, a partita 1, di are 05 e centiare 59, derivata dal frazionamento della medesima particella 335, ente urbano, a partita 1, di are 06 e centiare 07, dall'impianto meccanografico del 1° ottobre 1971, giusta Frazionamento n.8305.1/1990, in atti del Catasto dal 09/05/1991: si precisa, inoltre, che la particella 336, del foglio 238, Catasto Terreni del Comune di Pistoia, risulta soppressa, dall'impianto meccanografico del 1° ottobre 1971, e unita alla particella 335, dello stesso foglio 238.

Non risulta presente elaborato planimetrico pertanto non si è reso possibile individuare le parti a comune con altre unità.

PRECISAZIONI

Si intendono riportati integralmente tutti i patti e condizioni dei titoli di provenienza richiamati, in particolare il cespite pignorato viene messo in vendita a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, azione, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù attiva e passiva.

Per quanto mi hanno riferito i soggetti presenti in sede di sopralluogo (occupanti ed esecutato), non sono presenti spese condominiali da saldare. La sottoscritta ha contattato personalmente l'Amministratore del condominio il quale non ha comunicato alcun importo fino ad oggi.

Ai fini fiscali della vendita, per il calcolo dell'imposta di registro e trascrizione, si considerano i requisiti previsti dal D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e successive modifiche ed integrazioni, volendosi avvalere delle disposizioni dell'art. 12 della Legge 13 maggio 1988 n. 154, se e laddove applicabili.

PATTI

Quanto allo stato di possesso, il cespite pignorato risulta occupato senza alcun contratto di affitto dalla società **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione risulta molto buono per la porzione a piano terra rialzato mentre risulta scadente nel vano cantina a piano seminterrato, dall'esterno sulle pareti in corrispondenza della resede tergale lato unità al mappale 429 e lungo le scale esterne di collegamento. Sul fronte risulta in discreto stato di manutenzione. L'impianto elettrico risulta sottotraccia. Per quanto riguarda l'acqua risulta pubblica fornitura sul fronte strada, gli scarichi risultano allacciati alla pubblica fognatura (secondo quanto dichiarato dall'esecutato) mentre il riscaldamento ed il raffrescamento risultano effettuati attraverso split.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte sono gli spazi e impianti da ritenersi comuni per legge e destinazione, oltre a quelli riconosciuti dagli articoli del codice civile. Risulta a comune la resede tergale, con l'unità al sub. 1 e 3 del mappale 429 (immobile confinante a sud con l'unità in oggetto). Sul fronte risulta presente corte esclusiva come riportato nella planimetria catastale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare viene posta in vendita con i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comune per legge e per destinazione; in particolare si evidenzia la resede tergale a piano seminterrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato di conservazione risulta molto buono per la porzione a piano terra rialzato mentre risulta scadente nel vano cantina a piano seminterrato, dall'esterno sulle pareti in corrispondenza della resede tergale lato unità al mappale 429 e lungo le scale esterne di collegamento. Sul fronte risulta in discreto stato di manutenzione.

Fondazioni: da quanto riportato agli atti risultano in cemento armato.

Esposizione: il fabbricato nel suo complesso è esposto su tre lati essendo confinante sul lato sud con altro fabbricato di altezza inferiore; l'unità in oggetto si trova al piano terra rialzato e seminterrato, accessibile da via Fiorentina attraverso n.4 gradini e resede frontale esclusiva.

Altezza utile interna: A piano terra rialzato risulta attualmente pari a 2,90 m, nell'antibagno e bagno, pari a 2,75 m, nel vano ripostiglio tergale abbiamo una altezza minima di 2,52 m e una massima di 2,78m. A piano seminterrato, nella cantina, l'altezza interna risulta di 2,2 m.

Strutture verticali: La struttura del fabbricato risulta con telaio in cemento armato. A completamento vi sono pareti di tamponamento. Le murature interne sono in laterizio non portante o in cartongesso. Tutte le strutture verticali risultano intonacate e rifinite a velo fine piallettato ad eccezione delle pareti del bagno rivestite in



piastrelle.

Solai, copertura e manto di copertura: I solai di piano così come la copertura risultano in laterocemento. La copertura risulta del tipo piano.

Pavimenti interni ed esterni: Tutti i pavimenti interni sono rivestiti in gres ed esternamente, sia sul fronte che per la terrazza, è con pavimentazione in kilnker mentre nell'altra porzione di resede tergale è presente massetto in cemento.

Infissi interni ed esterni: La porta di accesso sul fronte risulta in alluminio di colorazione bianca mentre gli infissi sul retro sono in alluminio anodizzato di colore ottone. Le porte interne sono del tipo "tamburato" di colore grigio effetto legno.

Scale: le scale esterne sono in cemento armato lasciate al grezzo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico risulta sottotraccia con placche di nuova installazione. Il quadro interno è presente a lato dell'ingresso. Per quanto riguarda l'acqua risulta pubblica fornitura sul fronte strada e l'acqua calda viene garantita attraverso boiler elettrico, gli scarichi risultano allacciati alla pubblica fognatura (secondo quanto dichiarato dall'esecutato) mentre il riscaldamento ed il raffrescamento risultano effettuati attraverso split.

Terreno di proprietà esclusiva: non è presente terreno di proprietà esclusiva.

Posto auto: non è presente posto auto di proprietà esclusiva.

Soffitta, cantina e simili: risulta presente vano cantina accessibile solo dalla resede tergale a comune di proprietà dell'unità al sub.1 e 3 del mappale 429 e in uso all'unità al sub.1 del mappale 429.

Dotazioni condominiali: non presenti altri aspetti da segnalare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Quanto allo stato di possesso, il cespite pignorato risulta occupato senza alcun contratto di affitto dalla società
**** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/1999 al 13/10/2000	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/05/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PISTOIA	06/05/2000		2309
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	22/11/1999	61	1176
Dal 13/10/2000 al 28/08/2012	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/10/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PISTOIA	16/10/2001		5086
		Registrazione			
Dal 28/08/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	06/04/2001	50	1199
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/08/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI PISTOIA	01/04/2014	2065	1539
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	09/08/2013	1114	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che nelle formalità citate, il debitore esecutato risulta essere indicato **** Omissis ****.

Con riferimento alla eredità relitta dalla **** Omissis ****, risulta trascritta, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 09/08/2017 al n.4465 del Reg. Part. anche a favore dell'esecutato, accettazione tacita sulla base dell'Atto ricevuto dal Notaio **** Omissis **** di Pistoia in data 04/08/2017 rep.n.1044, racc.n.795.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 09/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO GIUDIZIARIO

Iscritto a PISTOIA il 16/10/2018

Reg. gen. 9538 - Reg. part. 1537

Quota: 1/1

Importo: € 8.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.147,91

Spese: € 1.363,24

Rogante: GIUDICE DI PACE DI PISTOIA

Data: 16/10/2018

N° repertorio: 1325

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a FIRENZE il 12/03/2021

Reg. gen. 2953 - Reg. part. 1952

Quota: 1/8

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il regolamento urbanistico del Comune di Pistoia l'immobile risulta posto in zona TS2, "Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - borghi sub-urbani lineari" (art. 33 del R.U.) e risulta soggetto a vincolo paesaggistico secondo il D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 136.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Si elencano le pratiche edilizie riguardanti l'unità in oggetto:

- Permesso per Lavori Affare n.11164/5 del 08/02/1962 per la realizzazione del fabbricato
- Permesso per Lavori Affare n.11201/200 del 18/03/1963 in variante al Permesso per Lavori Affare n.11164/5 del 08/02/1962

- Pratica n.123/62 della Prefettura, con relazione di visita di controllo della Prefettura nota n.5863 del 14.03.1962 e rilascio della Licenza d'uso del 09/08/1963
- Collaudo pratica n.8798 archiviato alla Prefettura al n.20089 del 05/08/1963.
- Abitabilità del 17/04/1963
- Concessione a sanatoria n.51 del 04/01/1994 pratica n.8478/21 prot.gen.32902 del 31/05/1986
- CILA p.e. n.1564/2020 prot.n.81571 del 05/08/2020
- p.e. n.1874 in data 05/06/2014 con prot. n. 41069 – attestazione di prestazione energetica

Si è proceduto alla verifica della regolarità edilizia riferendosi agli atti recuperati presso l'Ufficio Tecnico dell'Edilizia privata del Comune di Pistoia. All'archivio pratiche edilizie del Comune di Pistoia l'immobile nel suo complesso risulta essere stato realizzato con Permesso per Lavori Affare n.11164/5 del 08/02/1962 rilasciato al Sig. **** Omissis ****, con variante per realizzazione di rampa di accesso al seminterrato del fabbricato Permesso per Lavori Affare n.11201/200 del 18/03/1963 e reso abitabile con Permesso di Abitabilità del 17/04/1963. Risultano depositate le strutture in c.a. alla prefettura con denuncia n.5863 del 14/04/1962. Successivamente ai nuovi proprietari, **** Omissis ****, fu rilasciata Concessione a sanatoria n.51 del 04/01/1994 pratica n.8478/21 prot.gen.32902 del 31/05/1986, per la realizzazione di veranda in alluminio anodizzato di colore ottone e vetro sul retro del fabbricato.

In data 05/08/2020 prot.n.81571 p.e. n.1564/2020 risulta depositata CILA per manutenzione straordinaria con realizzazione di tramezzature interne in cartongesso da parte della Sig.ra **** Omissis ****, attuale utilizzatrice dl fondo.

I grafici allegati alla denuncia effettuata alla prefettura non risultano corrispondenti nella dimensione trasversale del fabbricato rispetto a quanto rappresentato nel Permesso per Lavori, visto che tale misura risulta incrementata di circa 40 cm. Inoltre dal rilievo effettuato sul posto si evince che le dimensioni complessive dell'unità risultano maggiori rispetto a quanto autorizzato con il Permesso per Lavori del 1962. In particolare si evince un incremento di superficie lievemente superiore alle tolleranze costruttive previste dalla normativa vigente. Visto che l'immobile risulta soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 136, secondo l'art. 197 comma 1 lett-b) della L.R. 65/2014, risulta una difformità essenziale per l'incremento di volume oltre il 5% per unità di dimensioni inferiori ai 400 mq, ed al comma 4 tali difformità divengono totali perchè eseguite su immobili a vincolo paesaggistico. Il vincolo paesaggistico presente (zona di Belvedere a sud della città di Pistoia), risulta pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 20.05.1965 al n.145, pertanto all'epoca dell'abuso (anno 1962-1963, durante la costruzione del fabbricato), non era vigente. Tale incremento volumetrico pertanto può essere considerato come difformità parziale al permesso per costruire.

In accordo all'art. 34ter comma 1 del D.P.R. 380/01, essendo presente Abitabilità, si considerano tali modifiche rientranti nella disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis.

Si nota che i grafici allegati alla Concessione a sanatoria n.51 del 04/01/1994 pratica n.8478/21 prot.gen.32902 del 31/05/1986, risultano corretti anche per le dimensioni appena menzionate. Rispetto a quanto rappresentato nel permesso per lavori del 1962, nei grafici allegati al condono si evince che risultano demolite delle opere interne poste sul retro dell'unità immobiliare (vano scala e vano bagno) e si notano anche la presenza della terrazza esterna e della scala di accesso alla resede tergale. Pertanto tali grafici, così come la planimetria catastale del 1970, risultano conformi con lo stato dei luoghi. Si fa presente però che tali grafici sono da considerarsi come rappresentanti di una situazione legittima solo per la regolarizzazione della veranda tergale e non per le restanti parti dell'unità immobiliare.

Inoltre risulta agli atti presente diffida allo svolgimento delle opere di cui alla p.e. n.1564/2020 del 05/08/2020 prot.n.81571, in quanto, in seguito a sorteggio, è stata constatata la mancanza di documentazione necessaria per l'autorizzazione della procedura ed il fatto che lo stato attuale rappresentato dell'unità immobiliare non era conforme alla Concessione a Sanatoria n. 51 del 04/01/1994, in quanto le misure attuali del retrobottega non

erano fedeli a quelle rappresentate sull'elaborato grafico allegato alla concessione in sanatoria; inoltre dal confronto fra la documentazione fotografica allegata al condono e quella della CILA si è rilevato una modifica delle caratteristiche dei materiali delle pareti di chiusura e della copertura della veranda (autorizzati integralmente con infissi in alluminio e vetro). Infine si è rilevata la presenza di apertura di collegamento tra l'unità immobiliare in oggetto e quella adiacente al civico 49 di altra proprietà, realizzata su murature di tamponamento interne e pertanto non opera di tipo strutturale.

Valutato pertanto che:

- 1) quanto già autorizzato con pratica di condono dovrebbe essere ripristinato valutato anche il vincolo paesaggistico e pertanto dovrebbe essere demolito muretto di altezza circa 1,00 m e ripristinato l'infisso in vetro e alluminio oppure presentata pratica di Sanatoria paesaggistica accompagnata da Sanatoria dell'abuso edilizio con il pagamento dell'oblazione complessiva di 2.000,00 € (si considera nel conteggio delle spese la seconda opzione), di 160,00 € per diritti di segreteria e onorario per presentazione delle pratiche da parte di un tecnico di 2.500,00€ oltre cassa e iva come per legge, per un totale di 5.332,00 €;
- 2) dovrebbe essere ripristinata la porzione di parete demolita che collega la presente unità commerciale con quella adiacente al civico 49 (costo opera di circa 1.500,00 € con presentazione di pratica per ripristino opere abusive senza il pagamento di oblazioni in quanto opere interne e non strutturali, tale pratica può essere assorbita dalla pratica necessaria al punto successivo e pertanto non se ne valutano le spese e onorari tecnici);
- 3) le opere interne possono essere regolarizzate con la presentazione della documentazione richiesta dall'Ufficio edilizia privata del Comune di Pistoia e pertanto regolarizzate, essendo però ad oggi necessaria la presentazione di procedura di CILA tardiva in quanto le opere risultano già effettuate, si prevede il pagamento di oblazione di 1.000,00 €, di 60,00 € per diritti di segreteria e onorario per presentazione della pratica da parte di un tecnico di 2.000,00€ oltre cassa e iva come per legge, per un totale di 5.337,60 €.

Pertanto si stimano complessivamente spese per la regolarizzazione del bene pari a 12.169,60 €.

Risulta agli atti Abitabilità del 1963.

L'unità immobiliare non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto scaduta, vista la validità di una tale perizia pari a 10 anni. Agli atti risulta però presentata p.e. n.1874 in data 05/06/2014 con prot. n. 41069 con la quale l'unità immobiliare viene classificata in classe "G".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono state comunicate spese aggiuntive rispetto a quanto agli atti dall'Amministratore del condominio.

Si procede con la divisione in n.2 lotti vista la presenza di n.2 unità immobiliari distinte con accessi separati. La vendita di ogni singolo lotto non sarà soggetta ad iva.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Pistoia (PT) - via Fiorentina n.51

Oggetto del pignoramento è la proprietà di una unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra rialzato e seminterrato di fabbricato tipo terratetto composto complessivamente da n.3 piani fuori terra, con accesso da resede esterna a comune posta in corrispondenza del prospetto frontale direttamente accessibile dalla pubblica via Fiorentina. Inoltre è presente resede tergale a comune, posta a livello del piano seminterrato e accessibile dai locali interni a tale piano dove è presente centrale termica di proprietà del sub.3 particella 429. L'unità oggetto di pignoramento risulta composta a piano terra rialzato da vano utilizzato per somministrazione e vendita alimenti, vano soletta ad esso collegato, antibagno e bagno; da scala interna in muratura si accede al piano seminterrato composto da ripostiglio sottoscala, magazzino, spogliatoio, dispensa e saletta da cui si accede alla resede tergale a comune. La resede esterna posta in fronte all'unità risulta pavimentata, accessibile da n.4 scalini e, sul lato destro accedendovi dalla pubblica via Fiorentina, è in parte recintata con ringhiera metallica e in parte separata da accesso alle unità a piano primo e secondo con piante in vaso, mentre, sul lato sinistro, risulta comunicante con la resede esterna di altra proprietà. Gli infissi a piano terra rialzato sul fronte e per l'apertura nel vano principale sul retro, risultano in alluminio di colore grigio scuro con doppi vetri, mentre gli altri sono in pvc di colorazione chiara con l'installazione di inferriate metalliche. Internamente le porte risultano in tamburato per quelle al piano terra rialzato, mentre sono di vecchia tipologia in legno a piano seminterrato. I pavimenti sono in gres a piano seminterrato e primo nel bagno e antibagno, mentre sono rivestiti in pvc con effetto legno al piano terra rialzato. Gli intonaci sono di tipo tradizionale sia internamente che esternamente ed i locali sono imbiancati con tinte chiare ad eccezione di qualche parete colorata nei vani accessibili al pubblico. L'unità immobiliare risulta dotata di impianto di riscaldamento di tipo a split. L'impianto elettrico risulta sottotraccia. La struttura complessiva dell'immobile risulta in muratura ordinaria. La copertura è del tipo a capanna con manto in laterizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 238, Part. 429, Sub. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/8)

Valore di stima del bene: € 164.862,50

Agli effetti della valutazione immobiliare, il sottoscritto CTU, da informazioni assunte e per esperienza diretta, per beni simili, dall'osservazione dell'andamento del mercato immobiliare corrente, per conformazione ed omogeneità d'uso di quelli di cui trattasi, tenuto conto dell'ubicazione degli immobili nel Comune di Pistoia, dello stato di manutenzione e conservazione, ritiene attribuire un valore che scaturisce da stima comparativa. Si è operato quindi un'indagine presso agenzie immobiliari della zona tesa a ricavare i prezzi di vendita d'immobili simili per localizzazione, epoca di costruzione, destinazione, tipologia edilizia e superficie (valore n.1), nonché tenuto conto dei valori riportati nelle pubblicazioni OMI (osservatorio mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio aggiornati al 1° semestre 2024 zona D3 (valore n.2). Infine sono stati presi in esame, i valori di immobili secondo il Borsino Immobiliare che rappresenta 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 e ubicazione del bene.

1)immobile n.1 mq 40 prezzo 75.000,00 €, 1875 €/mq



immobile n.2 mq 57 prezzo 58.000,00 €, 1018 €/mq (da ristrutturare)
immobile n.3 mq 170 prezzo 200.000,00 €, 1176 €/mq
pertanto in media 1356 €/mq

2) Considerando per lo stato dell'immobile il prezzo medio suggerito pari a 1400 €/mq

3) Facendo una media dei valori dichiarati (Borsino Immobiliare), si ottiene un valore al metro quadrato di circa 1.077 €/mq.

Pertanto è da ritenere in via prudenziale, in fede ai valori comparativi di zona, attribuire all'immobile oggetto di perizia, il valore medio per superficie lorda abitativa sopra riportato.

Si sono inoltre considerati dei coefficienti riduttivi in accordo a quanto riportato nel DPR 138/1998.

Considerando le spese per la regolarizzazione del bene otteniamo un valore di stima pari a 156.184,54 €.

Detrazione per vincolo locativo

Ai fini della corretta determinazione del valore di mercato del bene, considerata l'adeguatezza del canone relativo al contratto in essere con scadenza al 31/10/2026, si ritiene opportuno valorizzare la durata residua del rapporto locativo. A tale scopo si ritiene di computare un ipotetico valore di usufrutto sul bene occupato per la durata legale residua della locazione, riducendolo del canone locatizio convenuto per la medesima durata, imputando infine la differenza così ottenuta a decurtazione del valore di mercato. Così facendo si è concluso di trascurare la detrazione per il vincolo locativo in quanto valorizzando la durata residua del rapporto locativo pari a 2 anni e, computando un ipotetico valore di usufrutto sul bene occupato per la durata legale residua della locazione, si ottiene un valore di 7.525,85 € contro un rendimento dell'affitto per 2 anni pari a 18.720,00 €. Pertanto si ritiene di non apportare tale detrazione al valore del bene per la presenza del vincolo locativo, in quanto l'eventuale importo dei canoni da riscuotere, seppur al lordo, è di gran lunga superiore dell'ipotetico usufrutto per tale periodo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Pistoia (PT) - via Fiorentina n.51	131,89 mq	1.250,00 €/mq	€ 164.862,50	100,00%	€ 164.862,50
Valore di stima:					€ 164.862,50

Valore di stima: € 164.862,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Oneri di regolarizzazione urbanistica	8677,96	€
---------------------------------------	---------	---

Valore finale di stima: € 156.184,54

Agli effetti della valutazione immobiliare, il sottoscritto CTU, da informazioni assunte e per esperienza diretta, per beni simili, dall'osservazione dell'andamento del mercato immobiliare corrente, per conformazione ed omogeneità d'uso di quelli di cui trattasi, tenuto conto dell'ubicazione degli immobili nel Comune di Pistoia, dello stato di manutenzione e conservazione, ritiene attribuire un valore che scaturisce da stima comparativa. Si è operato quindi un'indagine presso agenzie immobiliari della zona tesa a ricavare i prezzi di vendita d'immobili simili per localizzazione, epoca di costruzione, destinazione, tipologia edilizia e superficie (valore n.1), nonché tenuto conto dei valori riportati nelle pubblicazioni OMI (osservatorio mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio aggiornati al 1° semestre 2024 zona D3 (valore n.2). Infine sono stati presi in esame, i valori di immobili secondo il Borsino Immobiliare che rappresenta 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 e ubicazione del bene.

1)immobile n.1 mq 40 prezzo 75.000,00 €, 1875 €/mq

immobile n.2 mq 57 prezzo 58.000,00 €, 1018 €/mq (da ristrutturare)

immobile n.3 mq 170 prezzo 200.000,00 €, 1176 €/mq

pertanto in media 1356 €/mq

2)Considerando per lo stato dell'immobile il prezzo medio suggerito pari a 1400 €/mq

3)Facendo una media dei valori dichiarati (Borsino Immobiliare), si ottiene un valore al metro quadrato di circa 1.077 €/mq.

Pertanto è da ritenere in via prudenziale, in fede ai valori comparativi di zona, attribuire all'immobile oggetto di perizia, il valore medio per superficie lorda abitativa sopra riportato.

Si sono inoltre considerati dei coefficienti riduttivi in accordo a quanto riportato nel DPR 138/1998.

Considerando le spese per la regolarizzazione del bene otteniamo un valore di stima pari a 156.184,54 €.

Si è trascurata la detrazione per il vincolo locativo in quanto valorizzando la durata residua del rapporto locativo pari a 2 anni, e computando un ipotetico valore di usufrutto sul bene occupato per la durata legale residua della locazione, si ottiene un valore di 7.525,85 € contro un rendimento dell'affitto per 2 anni pari a 18.720,00 €. Pertanto si ritiene di non apportare tale detrazione al valore del bene per la presenza del vincolo locativo, in quanto l'eventuale importo dei canoni da riscuotere, seppur lordo, è di gran lunga superiore dell'ipotetico usufrutto per tale periodo.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Pistoia (PT) - via Fiorentina n.49A

Oggetto del pignoramento è la proprietà di una unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra rialzato di fabbricato condominiale composto complessivamente da n.6 piani fuori terra compresa mansarda/copertura accessibile, con accesso da resede esterna a comune posta in corrispondenza del prospetto frontale direttamente accessibile dalla pubblica via Fiorentina. Inoltre sono presenti sul retro, oltre la veranda, terrazza esclusiva e resede tergale a comune, posta a livello del piano seminterrato sul retro di unità commerciale adiacente a quella in oggetto e della medesima proprietà, identificata al

foglio 238 mappale 429 sub.1 e accessibile dai locali interni a tale piano, dove è presente anche centrale termica di proprietà del sub.3 particella 429. L'unità oggetto di pignoramento risulta composta da un unico piano terra rialzato utilizzato come centro estetico e diviso al suo interno con pareti in cartongesso non a tutta altezza al fine di dividere le aree per le varie lavorazioni; sul retro sono presenti antibagno, bagno e vano ad uso ripostiglio. La resede esterna posta in fronte all'unità risulta pavimentata in mattonelle di klinker, accessibile da n.4 scalini e, sia sul lato destro che su quello sinistro, risulta comunicante con la resede esterna di altra proprietà. La porta di accesso sul fronte risulta in alluminio di colore bianco con doppi vetri di recente installazione, mentre sul retro gli infissi sono in alluminio anodizzato di colore ottone di vecchia tipologia. Internamente le porte risultano in tamburato di colore chiaro con effetto legno con ferramenta di nuova tipologia. I pavimenti sono in gres effetto legno. Gli intonaci sono di tipo tradizionale sia internamente che esternamente ed i locali sono imbiancati con tinte chiare. L'unità immobiliare risulta dotata di impianto di riscaldamento di tipo a split. L'impianto elettrico risulta sottotraccia. La struttura complessiva dell'immobile risulta in cemento armato con pareti di tamponamento in laterizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 238, Part. 335, Sub. 4, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/8)

Valore di stima del bene: € 85.852,00

Agli effetti della valutazione immobiliare, il sottoscritto CTU, da informazioni assunte e per esperienza diretta, per beni simili, dall'osservazione dell'andamento del mercato immobiliare corrente, per conformazione ed omogeneità d'uso di quelli di cui trattasi, tenuto conto dell'ubicazione degli immobili nel Comune di Pistoia, dello stato di manutenzione e conservazione, ritiene attribuire un valore che scaturisce da stima comparativa. Si è operato quindi un'indagine presso agenzie immobiliari della zona tesa a ricavare i prezzi di vendita d'immobili simili per localizzazione, epoca di costruzione, destinazione, tipologia edilizia e superficie (valore n.1), nonché tenuto conto dei valori riportati nelle pubblicazioni OMI (osservatorio mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio aggiornati al 1° semestre 2024 zona D3 (valore n.2). Infine sono stati presi in esame, i valori di immobili secondo il Borsino Immobiliare che rappresenta 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 e ubicazione del bene.

1)immobile n.1 mq 75 prezzo 109.000,00 €, 1453 €/mq

immobile n.2 mq 47 prezzo 62.000,00 €, 1319 €/mq

immobile n.3 mq 70 prezzo 70.000,00 €, 1176 €/mq (da ristrutturare)

pertanto in media 1316 €/mq

2)Considerando per lo stato dell'immobile il prezzo medio suggerito pari a 1400 €/mq

3)Facendo una media dei valori dichiarati (Borsino Immobiliare), si ottiene un valore al metro quadrato di circa 1.077 €/mq.

Pertanto è da ritenere in via prudenziale, in fede ai valori comparativi di zona, attribuire all'immobile oggetto di perizia, il valore medio per superficie lorda abitativa pari sopra riportato considerando il buono stato del bene.

Si sono inoltre considerati dei coefficienti riduttivi in accordo a quanto riportato nel DPR 138/1998.

Considerando le spese per la regolarizzazione del bene otteniamo un valore di stima pari a 73.682,40 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Pistoia (PT) - via Fiorentina n.49A	66,04 mq	1.300,00 €/mq	€ 85.852,00	100,00%	€ 85.852,00

Valore di stima: € 85.852,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12169,60	€

Valore finale di stima: € 73.682,40

Agli effetti della valutazione immobiliare, il sottoscritto CTU, da informazioni assunte e per esperienza diretta, per beni simili, dall'osservazione dell'andamento del mercato immobiliare corrente, per conformazione ed omogeneità d'uso di quelli di cui trattasi, tenuto conto dell'ubicazione degli immobili nel Comune di Pistoia, dello stato di manutenzione e conservazione, ritiene attribuire un valore che scaturisce da stima comparativa. Si è operato quindi un'indagine presso agenzie immobiliari della zona tesa a ricavare i prezzi di vendita d'immobili simili per localizzazione, epoca di costruzione, destinazione, tipologia edilizia e superficie (valore n.1), nonché tenuto conto dei valori riportati nelle pubblicazioni OMI (osservatorio mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio aggiornati al 1° semestre 2024 zona D3 (valore n.2). Infine sono stati presi in esame, i valori di immobili secondo il Borsino Immobiliare che rappresenta 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 e ubicazione del bene.

1) immobile n.1 mq 75 prezzo 109.000,00 €, 1453 €/mq

immobile n.2 mq 47 prezzo 62.000,00 €, 1319 €/mq

immobile n.3 mq 70 prezzo 70.000,00 €, 1176 €/mq (da ristrutturare)

pertanto in media 1316 €/mq

2) Considerando per lo stato dell'immobile il prezzo medio suggerito pari a 1400 €/mq

3) Facendo una media dei valori dichiarati (Borsino Immobiliare), si ottiene un valore al metro quadrato di circa 1.077 €/mq.

Pertanto è da ritenere in via prudenziale, in fede ai valori comparativi di zona, attribuire all'immobile oggetto di perizia, il valore medio per superficie lorda abitativa pari sopra riportato considerando il buono stato del bene.

Si sono inoltre considerati dei coefficienti riduttivi in accordo a quanto riportato nel DPR 138/1998.

Considerando le spese per la regolarizzazione del bene otteniamo un valore di stima pari a 73.682,40 €.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Serravalle Pistoiese, li 12/01/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Vettori Barbara



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Pistoia (PT) - via Fiorentina n.51

Oggetto del pignoramento è la proprietà di una unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra rialzato e seminterrato di fabbricato tipo terratetto composto complessivamente da n.3 piani fuori terra, con accesso da resede esterna a comune posta in corrispondenza del prospetto frontale direttamente accessibile dalla pubblica via Fiorentina. Inoltre è presente resede tergale a comune, posta a livello del piano seminterrato e accessibile dai locali interni a tale piano dove è presente centrale termica di proprietà del sub.3 particella 429. L'unità oggetto di pignoramento risulta composta a piano terra rialzato da vano utilizzato per somministrazione e vendita alimenti, vano soletta ad esso collegato, antibagno e bagno; da scala interna in muratura si accede al piano seminterrato composto da ripostiglio sottoscala, magazzino, spogliatoio, dispensa e saletta da cui si accede alla resede tergale a comune. La resede esterna posta in fronte all'unità risulta pavimentata, accessibile da n.4 scalini e, sul lato destro accedendovi dalla pubblica via Fiorentina, è in parte recintata con ringhiera metallica e in parte separata da accesso alle unità a piano primo e secondo con piante in vaso, mentre, sul lato sinistro, risulta comunicante con la resede esterna di altra proprietà. Gli infissi a piano terra rialzato sul fronte e per l'apertura nel vano principale sul retro, risultano in alluminio di colore grigio scuro con doppi vetri, mentre gli altri sono in pvc di colorazione chiara con l'installazione di inferriate metalliche. Internamente le porte risultano in tamburato per quelle al piano terra rialzato, mentre sono di vecchia tipologia in legno a piano seminterrato. I pavimenti sono in gres a piano seminterrato e primo nel bagno e antibagno, mentre sono rivestiti in pvc con effetto legno al piano terra rialzato. Gli intonaci sono di tipo tradizionale sia internamente che esternamente ed i locali sono imbiancati con tinte chiare ad eccezione di qualche parete colorata nei vani accessibili al pubblico. L'unità immobiliare risulta dotata di impianto di riscaldamento di tipo a split. L'impianto elettrico risulta sottotraccia. La struttura complessiva dell'immobile risulta in muratura ordinaria. La copertura è del tipo a capanna con manto in laterizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 238, Part. 429, Sub. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/8)
Destinazione urbanistica: Secondo il regolamento urbanistico del Comune di Pistoia l'immobile risulta posto in zona TS2, "Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - borghi sub-urbani lineari" (art. 33 del R.U.) e risulta soggetto a vincolo paesaggistico secondo il D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 136.

Prezzo base d'asta: € 156.184,54

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Pistoia (PT) - via Fiorentina n.49A

Oggetto del pignoramento è la proprietà di una unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra rialzato di fabbricato condominiale composto complessivamente da n.6 piani fuori terra compresa mansarda/copertura accessibile, con accesso da resede esterna a comune posta in corrispondenza del prospetto frontale direttamente accessibile dalla pubblica via Fiorentina. Inoltre sono presenti sul retro, oltre la veranda, terrazza esclusiva e resede tergale a comune, posta a livello del piano seminterrato sul retro di unità commerciale adiacente a quella in oggetto e della medesima proprietà, identificata al foglio 238 mappale 429 sub.1 e accessibile dai locali interni a tale piano, dove è presente anche centrale termica di proprietà del sub.3 particella 429. L'unità oggetto di pignoramento risulta composta da un unico piano terra rialzato utilizzato come centro estetico e diviso al suo interno con pareti in cartongesso non a tutta altezza al fine di dividere le aree per le varie lavorazioni; sul retro sono presenti antibagno, bagno e vano ad uso ripostiglio. La resede esterna posta in fronte all'unità risulta

pavimentata in mattonelle di klinker, accessibile da n.4 scalini e, sia sul lato destro che su quello sinistro, risulta comunicante con la resede esterna di altra proprietà. La porta di accesso sul fronte risulta in alluminio di colore bianco con doppi vetri di recente installazione, mentre sul retro gli infissi sono in alluminio anodizzato di colore ottone di vecchia tipologia. Internamente le porte risultano in tamburato di colore chiaro con effetto legno con ferramenta di nuova tipologia. I pavimenti sono in gres effetto legno. Gli intonaci sono di tipo tradizionale sia internamente che esternamente ed i locali sono imbiancati con tinte chiare. L'unità immobiliare risulta dotata di impianto di riscaldamento di tipo a split. L'impianto elettrico risulta sottotraccia. La struttura complessiva dell'immobile risulta in cemento armato con pareti di tamponamento in laterizio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 238, Part. 335, Sub. 4, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/8) Destinazione urbanistica: Secondo il regolamento urbanistico del Comune di Pistoia l'immobile risulta posto in zona TS2, "Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - borghi sub-urbani lineari" (art. 33 del R.U.) e risulta soggetto a vincolo paesaggistico secondo il D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 136.

Prezzo base d'asta: € 73.682,40

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 156.184,54

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via Fiorentina n.51		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/8
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 238, Part. 429, Sub. 1, Categoria C1	Superficie	131,89 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione risulta buono per la porzione a piano terra rialzato mentre si notano alcune tracce di umidità nei vani a piano seminterrato, dall'esterno sulle pareti in corrispondenza della resede tergale e lungo le scale di collegamento tra i due piani. Sul fronte risulta in discreto stato di manutenzione con riprese dell'imbiancatura da effettuare. L'impianto elettrico risulta sottotraccia ed a norma secondo pratica depositata al Suap di Pistoia istanza n.63 del 15/03/2017 prot. 26750 con attestazione di conformità del 09/03/2017. Per quanto riguarda l'acqua risulta pubblica fornitura sul fronte strada, gli scarichi risultano allacciati alla pubblica fognatura (secondo quanto dichiarato dall'esecutato) mentre il riscaldamento ed il raffrescamento risultano effettuati attraverso split.		
Descrizione:	Oggetto del pignoramento è la proprietà di una unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra rialzato e seminterrato di fabbricato tipo terratetto composto complessivamente da n.3 piani fuori terra, con accesso da resede esterna a comune posta in corrispondenza del prospetto frontale direttamente accessibile dalla pubblica via Fiorentina. Inoltre è presente resede tergale a comune, posta a livello del piano seminterrato e accessibile dai locali interni a tale piano dove è presente centrale termica di proprietà del sub.3 particella 429. L'unità oggetto di pignoramento risulta composta a piano terra rialzato da vano utilizzato per somministrazione e vendita alimenti, vano soletta ad esso collegato, antibagno e bagno; da scala interna in muratura si accede al piano seminterrato composto da ripostiglio sottoscala, magazzino, spogliatoio, dispensa e saletta da cui si accede alla resede tergale a comune. La resede esterna posta in fronte all'unità risulta pavimentata, accessibile da n.4 scalini e, sul lato destro accedendovi dalla pubblica via Fiorentina, è in parte recintata con ringhiera metallica e in parte separata da accesso alle unità a piano primo e secondo con piante in vaso, mentre, sul lato sinistro, risulta comunicante con la resede esterna di altra proprietà. Gli infissi a piano terra rialzato sul fronte e per l'apertura nel vano principale sul retro, risultano in alluminio di colore grigio scuro con doppi vetri, mentre gli altri sono in pvc di colorazione chiara con l'installazione di inferriate metalliche. Internamente le porte risultano in tamburato per quelle al piano terra rialzato, mentre sono di vecchia tipologia in legno a piano seminterrato. I pavimenti sono in gres a piano seminterrato e primo nel bagno e antibagno, mentre sono rivestiti in pvc con effetto legno al piano terra rialzato. Gli intonaci sono di tipo tradizionale sia internamente che esternamente ed i locali sono imbiancati con tinte chiare ad eccezione di qualche parete colorata nei vani accessibili al pubblico. L'unità immobiliare risulta dotata di impianto di riscaldamento di tipo a split. L'impianto elettrico risulta sottotraccia. La struttura complessiva dell'immobile risulta in muratura ordinaria. La copertura è del tipo a capanna con manto in laterizio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.682,40

Bene N° 2 - Locale commerciale	
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via Fiorentina n.49A

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/8
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 238, Part. 335, Sub. 4, Categoria C1	Superficie	66,04 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione risulta molto buono per la porzione a piano terra rialzato mentre risulta scadente nel vano cantina a piano seminterrato, dall'esterno sulle pareti in corrispondenza della resede tergale lato unità al mappale 429 e lungo le scale esterne di collegamento. Sul fronte risulta in discreto stato di manutenzione. L'impianto elettrico risulta sottotraccia. Per quanto riguarda l'acqua risulta pubblica fornitura sul fronte strada, gli scarichi risultano allacciati alla pubblica fognatura (secondo quanto dichiarato dall'esecutato) mentre il riscaldamento ed il raffrescamento risultano effettuati attraverso split.		
Descrizione:	Oggetto del pignoramento è la proprietà di una unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra rialzato di fabbricato condominiale composto complessivamente da n.6 piani fuori terra compresa mansarda/copertura accessibile, con accesso da resede esterna a comune posta in corrispondenza del prospetto frontale direttamente accessibile dalla pubblica via Fiorentina. Inoltre sono presenti sul retro, oltre la veranda, terrazza esclusiva e resede tergale a comune, posta a livello del piano seminterrato sul retro di unità commerciale adiacente a quella in oggetto e della medesima proprietà, identificata al foglio 238 mappale 429 sub.1 e accessibile dai locali interni a tale piano, dove è presente anche centrale termica di proprietà del sub.3 particella 429. L'unità oggetto di pignoramento risulta composta da un unico piano terra rialzato utilizzato come centro estetico e diviso al suo interno con pareti in cartongesso non a tutta altezza al fine di dividere le aree per le varie lavorazioni; sul retro sono presenti antibagno, bagno e vano ad uso ripostiglio. La resede esterna posta in fronte all'unità risulta pavimentata in mattonelle di klinker, accessibile da n.4 scalini e, sia sul lato destro che su quello sinistro, risulta comunicante con la resede esterna di altra proprietà. La porta di accesso sul fronte risulta in alluminio di colore bianco con doppi vetri di recente installazione, mentre sul retro gli infissi sono in alluminio anodizzato di colore ottone di vecchia tipologia. Internamente le porte risultano in tamburato di colore chiaro con effetto legno con ferramenta di nuova tipologia. I pavimenti sono in gres effetto legno. Gli intonaci sono di tipo tradizionale sia internamente che esternamente ed i locali sono imbiancati con tinte chiare. L'unità immobiliare risulta dotata di impianto di riscaldamento di tipo a split. L'impianto elettrico risulta sottotraccia. La struttura complessiva dell'immobile risulta in cemento armato con pareti di tamponamento in laterizio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA FIORENTINA N.51

Iscrizioni

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da ATTO
Iscritto a PISTOIA il 09/08/2017
Reg. gen. 6726 - Reg. part. 1144
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: NOTAIO VENTURINI FEDERICO
Data: 04/08/2017
N° repertorio: 1044
N° raccolta: 795
Note: Risulta debitore ipotecario la Sig.ra **** Omissis **** e terzo datore di ipoteca il Sig. **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a FIRENZE il 12/03/2021
Reg. gen. 2953 - Reg. part. 1952
Quota: 1/8
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA FIORENTINA N.49A

Iscrizioni

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO GIUDIZIARIO
Iscritto a PISTOIA il 16/10/2018
Reg. gen. 9538 - Reg. part. 1537
Quota: 1/1
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.147,91
Spese: € 1.363,24



Rogante: GIUDICE DI PACE DI PISTOIA
Data: 16/10/2018
N° repertorio: 1325



Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a FIRENZE il 12/03/2021

Reg. gen. 2953 - Reg. part. 1952

Quota: 1/8

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

