
TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Laurenzi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare.....	22
Riepilogo bando d'asta	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 17/2025 del R.G.E.	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 144.927,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	29

In data 24/02/2025, il sottoscritto Geom. Laurenzi Luca, con studio in Via S. Andrea, 12 - 51100 - Pistoia (PT), email luca@studiotecnicalaurenzi.it, PEC luca.laurenzi@geopec.it, Tel. 333 9015140, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA FELICE CAVALLOTTI, 11, piano 3-T-S1





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA FELICE CAVALLOTTI, 11, piano 3-T-S1

DESCRIZIONE

Unità immobiliari facenti parte di un più ampio complesso condominiale ubicato in Comune di Pistoia (PT) via Felice Cavallotti n°11, realizzato su area di risulta derivante dalla demolizione di preesistenti edifici industriali e dal recupero di altri fabbricati accessori, e più precisamente appartamento per civile abitazione posto al terzo e ultimo piano del corpo principale, con accesso dalla prima porta a destra per chi giunge al piano dalla scala e dall'ascensore, internamente composto da ingresso-soggiorno, cucinotto, camera, studio, bagno e terrazza in affaccio sul lato ovest su cui insiste una tettoia, con annessi in pertinenza esclusiva una autorimessa al piano interrato, anch'esso collegato ai piani superiori mediante scala ed ascensore condominiali, e precisamente la seconda a destra scendendo la rampa di accesso veicolare, oltre ad un posto auto scoperto a piano terra situato a nord/est del corpo di fabbrica di cui è parte l'appartamento.

Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, adiacenze, pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza, dall'accampionamento del fabbricato, nonché dal regolamento di condominio con le annesse tabelle millesimali.

La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°27).

Il complesso condominiale è ubicato, come detto, lungo la via Felice Cavallotti, in zona fortemente antropizzata prossima al centro storico di Pistoia, poco fuori la terza cerchia muraria cittadina e a solo 1 km dalla centrale Piazza del Duomo; il contesto è quello tipico di prima periferia con prevalente destinazione residenziale e presenza a breve distanza di attività commerciali e artigianali a livello di piano terra degli edifici, oltre che attività direzionali e di servizio in genere, la posizione può dirsi certamente ottima con presenza nelle immediate vicinanze di tutti i principali servizi.

Per i collegamenti la stazione ferroviaria centrale di Pistoia si trova a circa 600 ml, mentre per quanto attiene la rete autostradale, il casello di Pistoia dista circa 2 km, immediatamente dopo il presidio ospedaliero San Jacopo.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Al fine di poter accedere alle unità immobiliari interessate dalla procedura per gli opportuni rilevamenti, il sottoscritto ha inviato una comunicazione all'esecutata a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento in data 08/04/2025 (vedi allegato n°1) all'indirizzo risultante in atti, oltre a una mail PEC in pari data (vedi allegato n°2) al legale del creditore precedente, fissando il sopralluogo presso le unità in oggetto per il giorno 17/04/2025 alle ore 9:15 concordato preliminarmente con il custode giudiziario Is.Ve.G. s.r.l. (vedi allegato n°3), giorno in cui le operazioni rilievo si sono svolte regolarmente con la presenza dell'esecutata **** Omissis

**** per l'apertura dei locali, oltre che del **** Omissis **** quale incaricato Is.Ve.G. s.r.l.

Il custode giudiziario ha provveduto a redigere verbale di sopralluogo che si allega alla presente relazione (vedi

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Esaminando la documentazione ipocatastale agli atti, risulta presente una certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma della Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia (PG). Il sottoscritto ha pertanto provveduto a richiedere e acquisire copia del titolo di provenienza all'esecutata presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, nello specifico trattasi di sentenza traslativa derivante da modifica a sentenza di divorzio emessa dal Tribunale di Pistoia in data 28/06/1997, repertorio n°146/97 disposta in data 22/11/2012, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pistoia il 27/11/2012, trascritta a Pistoia in data 12/03/2013 al n°1300 di Registro Particolare, titolo che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°5), con il quale l'esecutata acquisiva in stato civile libero dall'ex coniuge **** Omissis **** la piena proprietà per l'intero dei beni in oggetto.

Oltre a ciò, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare l'ispezione ipotecaria per immobile aggiornata alla data del 22/03/2025 (vedi allegato n°6), senza riscontrare ulteriori formalità, oltre a quelle già indicate nella documentazione ipocatastale agli atti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'epoca dell'acquisto lo stato civile dell'esecutata **** Omissis **** era libero in seguito al divorzio dal coniuge **** Omissis ****.

La titolarità delle unità immobiliari in oggetto risulta essere in piena proprietà per l'intero all'esecutata in virtù del trasferimento dal **** Omissis **** con sentenza traslativa derivante da modifica a sentenza di divorzio emessa dal Tribunale di Pistoia in data 28/06/1997, repertorio n°146/97 disposta in data 22/11/2012, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pistoia il 27/11/2012, trascritta a Pistoia in data 12/03/2013 al n°1300 di Registro Particolare (vedi allegato n°5).

CONFINI

Esaminando i titoli di provenienza al dante causa dell'esecutata, stante il mancato inserimento nell'ultimo titolo trattandosi di sentenza traslativa, si rilevano i seguenti confini per i beni in oggetto:

- porzione appartamento identificata dal subalterno 87: **** Omissis **** su più lati, parti comuni, salvo se altri;
- porzione appartamento identificata dal subalterno 179: distacchi del fabbricato, **** Omissis ****, **** Omissis ****, salvo se altri;
- autorimessa identificata dal subalterno 136: **** Omissis ****, parti comuni, salvo se altri;

- posto auto scoperto identificato dal subalterno 69: **** Omissis ****, **** Omissis ****, parti comuni, salvo se altri.

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

- appartamento identificato dai subalterni 87 e 179: proprietà **** Omissis **** (Catasto Fabbricati foglio 238, particella 447, subalterno 88) a nord, distacchi del fabbricato a ovest, vano scala condominiale (Catasto Fabbricati foglio 238, particella 447, subalterno 42) in parte e proprietà **** Omissis **** (Catasto Fabbricati foglio 238, particella 447, subalterno 178) in parte a est, proprietà **** Omissis **** (Catasto Fabbricati foglio 238, particella 447, subalterno 178) a sud, salvo se altri;

- autorimessa identificata dal subalterno 136: terrapieno a nord, vano scala condominiale (Catasto Fabbricati foglio 238, particella 447, subalterno 120) in parte e proprietà **** Omissis **** (Catasto Fabbricati foglio 238, particella 447, subalterno 91) in parte a ovest, proprietà **** Omissis **** (Catasto Fabbricati foglio 238, particella 447, subalterno 137) a est, corsia di manovra condominiale (Catasto Fabbricati foglio 238, particella 447, subalterno 89) a sud, salvo se altri;

- posto auto scoperto identificato dal subalterno 69: proprietà **** Omissis **** (Catasto Fabbricati foglio 238, particella 447, subalterno 40) a nord, a ovest e a est, proprietà **** Omissis **** (Catasto Fabbricati foglio 238, particella 447, subalterno 70) a sud, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento - vani	75,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	2,71 m	Terzo
Appartamento - terrazza	72,00 mq	72,00 mq	0,25	18,00 mq	0,00 m	Terzo
Appartamento - tettoia	16,00 mq	16,00 mq	0,30	4,80 mq	2,48 m	Terzo
Autorimessa - vano	33,00 mq	36,00 mq	0,50	18,00 mq	2,40 m	Interrato
Autorimessa - scannafosso	5,00 mq	6,50 mq	0,10	0,65 mq	2,40 m	Interrato
Posto auto scoperto	26,00 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				136,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le unità immobiliari in oggetto hanno un'altezza di 271 cm circa per quanto attiene l'appartamento e 240 cm circa per quanto attiene l'autorimessa.

La superficie lorda dell'appartamento ammonta a 89,00 mq circa, mentre quella dell'autorimessa ammonta a 36,00 mq circa oltre 6,50 mq circa di scannafosso esclusivo.

La superficie netta dell'appartamento ammonta a 75,00 mq circa oltre 72,00 mq circa di terrazza e 16,00 mq circa di tettoia, quella dell'autorimessa ammonta a 33,00 mq circa oltre 5,00 mq circa di scannafosso esclusivo,

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/04/2002 al 10/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 447, Sub. 136 Categoria C6 Cl.6, Cons. 32 Rendita € 208,24 Piano S1
Dal 22/04/2002 al 10/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 447, Sub. 69 Categoria C6 Cl.1, Cons. 26 Rendita € 76,54 Piano T
Dal 22/04/2002 al 10/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 447, Sub. 87 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 387,34 Piano 3
Dal 10/10/2002 al 22/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 447, Sub. 136 Categoria C6 Cl.6, Cons. 32 Rendita € 208,24 Piano S1
Dal 10/10/2002 al 22/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 447, Sub. 87 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 387,34 Piano 3
Dal 10/10/2002 al 22/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 447, Sub. 69 Categoria C6 Cl.1, Cons. 26 Rendita € 76,54 Piano T
Dal 04/02/2004 al 20/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 447, Sub. 179 Categoria A3 Cl.5, Cons. 1 Rendita € 77,47 Piano 3
Dal 20/04/2004 al 22/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 447, Sub. 179 Categoria A3 Cl.5, Cons. 1 Rendita € 77,47 Piano 3
Dal 22/11/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 447, Sub. 69 Categoria C6 Cl.1, Cons. 26 Rendita € 76,54

		Piano T
Dal 22/11/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 447, Sub. 136 Categoria C6 Cl.6, Cons. 32 Rendita € 208,24 Piano S1
Dal 22/11/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 447, Sub. 179 Categoria A3 Cl.5, Cons. 1 Rendita € 77,47 Piano 3
Dal 22/11/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 447, Sub. 87 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 387,34 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 20/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 447, Sub. 179 Categoria A3 Cl.5, Cons. 1 Superficie catastale 14 mq Rendita € 77,47 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 20/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 447, Sub. 87 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 89 mq Rendita € 387,34 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 20/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 447, Sub. 136 Categoria C6 Cl.6, Cons. 32 Superficie catastale 36 mq Rendita € 208,24 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 20/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 238, Part. 447, Sub. 69 Categoria C6 Cl.1, Cons. 26 Superficie catastale 26 mq Rendita € 76,54 Piano T

Nessuna variazione catastale intervenuta dal pignoramento ad oggi.

L'intestazione catastale risulta corrispondente alla titolarità effettiva dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	238	447	87		A3	5	5	89 mq	387,34 €	3	
	238	447	179		A3	5	1	14 mq	77,47 €	3	
	238	447	136		C6	6	32	36 mq	208,24 €	S1	
	238	447	69		C6	1	26	26 mq	76,54 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le unità immobiliari in oggetto risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio 238 ed individuate dalla particella 447 con i seguenti subalterni:

- subalterno 87, per ciò che attiene porzione dell'appartamento, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 89 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 75 mq, rendita 387,34 € con dati di classamento e rendita derivanti da denuncia di variazione unità afferenti edificate su area urbana del 22/04/2002 n°1953.1/2002 in atti da pari data (pratica n°53224), oggetto poi di variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- subalterno 179, per ciò che attiene porzione dell'appartamento, categoria A/3, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 14 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 13 mq, rendita 77,47 € con dati di classamento e rendita derivanti da denuncia di variazione per divisione del 04/02/2004 n°486.1/2004 in atti da pari data (pratica n°PT0010527), oggetto poi di variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- subalterno 136, per ciò che attiene l'autorimessa, categoria C/6, classe 6, consistenza 32 mq, superficie catastale totale 36 mq, rendita 208,24 € con dati di classamento e rendita derivanti da denuncia di variazione unità afferenti edificate su area urbana del 22/04/2002 n°1955.1/2002 in atti da pari data (pratica n°53272), oggetto poi di variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- subalterno 69, per ciò che attiene il posto auto scoperto, categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, superficie catastale totale 26 mq, rendita 76,54 € con dati di classamento e rendita derivanti da denuncia di variazione unità afferenti edificate su area urbana del 22/04/2002 n°1953.1/2002 in atti da pari data (pratica n°53224), oggetto poi di variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

Le unità immobiliari hanno diritto ai beni comuni non censibili identificati in foglio 238 dalla particella 447 con i seguenti subalterni:

- subalterni 12 e 175 (camminamenti di ingresso principale a piano terra);
- subalterno 42 (vano scale a tutti i piani);
- subalterno 172 (camminamento laterale a piano terra);
- subalterno 153 (rampa di accesso a piano interrato);
- subalterno 171 (locale autoclave a piano interrato);
- subalterni 89 e 148 (corsie di scorrimento a piano interrato).

I dati catastali sopra riportati sono stati attinti dalle visure storiche per immobile eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizi Catastali aggiornate alla data del 20/03/2025 che vengono allegate (vedi allegati n°7÷10) unitamente a estratto di mappa (vedi allegato n°11), elaborato planimetrico (vedi allegato n°12) e elenco subalterni assegnati (vedi allegato n°13).

L'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari; le

unità risultano pertanto intestate al giusto conto dell'attuale proprietaria.

Per ciò che attiene le planimetrie catastali agli atti del Catasto Fabbricati, che vengono allegate (vedi allegati n°14 e n°15 per l'appartamento, allegato n°16 per l'autorimessa, allegato n°17 per il posto auto scoperto), non risultano difformità rilevanti rispetto allo stato di fatto rilevato sul posto per ciò che attiene l'autorimessa e il posto auto scoperto, mentre per quanto attiene l'appartamento emergono alcune incongruenze, in particolare la mancata rappresentazione di alcune tramezzature interne e della tettoia esterna oltre che la mancata fusione in un'unica planimetria, pertanto le stesse non risultano conformi rispetto allo stato di fatto rilevato sul posto. Quanto sopra costituisce difformità tale da influire sul calcolo della rendita e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria, tenuto conto delle circolari esplicative emanate dalla Direzione dell'Agenzia del Territorio n°2/2010 del 09/07/2010 prot. n°36607 e n°3/2010 del 10/08/2010 prot. n°42436.

Pertanto, risulta necessario presentare all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali una denuncia di variazione per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni mediante procedura Do.C.Fa., con allegata una nuova planimetria catastale che fedelmente riproduca lo stato di fatto rilevabile oggi sul posto, al fine di ottenere la conformità di cui all'articolo 19 del Decreto Legge n°78 del 31/05/2010 (convertito con modificazioni dalla Legge n°122 del 30/07/2010), tenuto conto delle circolari esplicative emanate dalla Direzione dell'Agenzia del Territorio n°2/2010 del 09/07/2010 prot. n°36607 e n°3/2010 del 10/08/2010 prot. n°42436.

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

PRECISAZIONI

Regime impositivo della vendita.

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

Classe energetica dell'edificio.

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

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato condominiale nel suo complesso si presenta in ottimo stato di manutenzione, con rifiniture e impianti databili all'epoca della costruzione iniziale conclusa nell'anno 2004, salvo minimi interventi di riparazione/sostituzione componenti impiantistici e/o finiture riferibili ad epoca successiva.

Per quanto attiene nello specifico le unità oggetto della presente perizia, lo stato conservativo varia, in particolare, l'appartamento è stato interessato da un incendio avvenuto in data 01/03/2017 che ne ha danneggiato completamente finiture e impianti, oltre a parte della struttura oggetto però di un intervento di messa in sicurezza già effettuato; l'autorimessa si trova in buono stato di conservazione, da segnalare la presenza di infiltrazioni di acqua in prossimità della parete a confine con lo scannafosso e la presenza di macchie di umidità sulla pavimentazione industriale che comunque, al momento, non ha comportato danneggiamenti significativi; il posto auto scoperto invece si trova in ottime condizioni.

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, gli impianti dell'appartamento sono chiaramente

non funzionanti ed in larga misura dismessi, dovranno essere pertanto oggetto di un rifacimento totale; all'interno dell'autorimessa è presente unicamente l'impianto elettrico con illuminazione e alimentazione apertura automatica portone basculante, al momento non funzionante in quale è stata sezionata l'alimentazione che potrà comunque essere ripristinata senza particolari problemi; il posto auto scoperto è invece privo di impianti.

Gli interventi ritenuti necessari ad oggi quindi, devono considerarsi di totale manutenzione straordinaria per l'appartamento, con rifacimento impianti e finiture, certamente di entità maggiore rispetto all'ordinario considerata l'epoca di costruzione relativamente recente; per quanto attiene la rimessa invece, si reputa necessario un intervento localizzato volto all'eliminazione delle infiltrazioni presenti, per il resto si tratta di una semplice manutenzione ordinaria del tutto equiparabili a quelle che vengono solitamente intraprese in caso di passaggio di proprietà di immobili con rifiniture analoghe per data di realizzazione/ristrutturazione.

PARTI COMUNI

Sono da intendersi ricompresi i proporzionali diritti sulle parti condominiali per legge e consuetudine e più in generale sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, con la precisazione che dal titolo di provenienza al dante causa dell'esecutata inerente la porzione di appartamento identificata dal subalterno 87 oltre autorimessa e posto auto scoperto, ovvero l'atto di compravendita ai rogiti del notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 10/10/2002, repertorio n°93916, raccolta n°5621 sopra citato, risulta quanto segue: "E' compresa nella vendita la corrispondente quota di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi condominiali per legge e per destinazione ed in particolare sui subalterni 12 (lastrico); 175 (lastrico); 42 (vano scale); 172 (camminamento); 153 (rampa); 171 (locale autoclave); 148 (corsia di scorrimento) e 89 (corsia di scorrimento). Il tutto come più esattamente risulta dall'elaborato planimetrico al quale si fa pieno riferimento sia per l'individuazione delle parti comuni sia delle unità che vi hanno diritto sia degli enti di cui la società venditrice si è riservata la proprietà esclusiva."

Copia di tale atto è stato reperito presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia e viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°18).

I beni comuni non censibili ai quali hanno diritto le unità in oggetto, risultano identificati in foglio 238 dalla particella 447 con i seguenti subalterni:

- subalterni 12 e 175 (camminamenti di ingresso principale a piano terra);
- subalterno 42 (vano scale a tutti i piani);
- subalterno 172 (camminamento laterale a piano terra);
- subalterno 153 (rampa di accesso a piano interrato);
- subalterno 171 (locale autoclave a piano interrato);
- subalterni 89 e 148 (corsie di scorrimento a piano interrato).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Si segnala al riguardo quanto contenuto nel titolo di provenienza al dante causa dell'esecutata inerente la porzione di appartamento identificata dal subalterno 87 oltre autorimessa e posto auto scoperto, ovvero l'atto di compravendita ai rogiti del notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 10/10/2002, repertorio n°93916, raccolta n°5621 (vedi allegato n°18), in ordine alla costituzione di servitù: "Allo scopo di consentire l'accesso alla proprietà venduta, la società venditrice costituisce a carico della sua residua proprietà costituita dai passaggi carrabili identificati dai subalterni 40 e 151 del mappale 447 a favore della proprietà del signor **** Omissis **** che accetta, servitù di passo carrabile."

Oltre a ciò, viene segnalata la presenza di una convenzione urbanistica ricevuta dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 08/01/1998, repertorio n°62223, raccolta n°22902, registrata a Pistoia il 26/01/1999 al n°211, sottoscritta tra il Comune di Pistoia e la società **** Omissis **** per disciplinare

l'intervento di lottizzazione dell'area, convenzione che acquisita in copia presso l'archivio edilizia del Comune di Pistoia, viene allegata alla presente perizia (vedi allegato n°20).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale di cui fa parte il bene in oggetto è costituito da struttura portante in cemento armato, tamponamenti in blocchi di laterizio e calcestruzzo, solai in latero-cemento per i piani superiori e in calcestruzzo a lastra tipo predalles a livello soffitto piano interrato; esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate, mentre le pavimentazioni delle parti comuni sono di vario genere (asfalto, cemento industriale, piastrelle in gres e cemento).

Il complesso si sviluppa con esposizione nord/sud, è composto da appartamenti per civile abitazione, autorimesse, cantine, posti auto scoperti, ed è dotato di due accessi pedonali dalla via Felice Cavallotti e di un accesso carrabile da traversa interna della stessa; l'accesso al piano interrato avviene mediante una rampa carrabile dislocata in estremità nord/est del fabbricato.

L'appartamento ha un'altezza interna di 271 cm circa, pareti di tamponamento in blocchi di laterizio intonacato con velo di finitura rimosso in seguito all'incendio occorso, come detto, nell'anno 2017, a terra la pavimentazione in legno è stata completamente rimossa ed è presente il massetto a vista, salvo nel servizio igienico e nel cucinotto dove sono presenti piastrelle in monocottura che costituiscono anche rivestimento di porzione delle pareti, gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno e vetro e da persiane in legno tutte danneggiate, le porte interne non sono più presenti, mentre il portoncino di ingresso è di tipo blindato e risulta sostituito di recente, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia così come quello idrico-sanitario e di riscaldamento, i corpi scaldanti a radiatori non sono più presenti così come le unità interne dell'impianto di climatizzazione ed in generale tutti i componenti impiantistici, fatti salvi i sanitari comunque danneggiati; la terrazza di pertinenza ha pavimentazione in cotto e parapetti in cemento armato facciavista con soprastante ringhiera metallica, è presente una tettoia con struttura portante in legno e copertura in lastre di policarbonato, parzialmente chiusa ai lati con infissi in alluminio e vetro. L'autorimessa ha un'altezza interna di 240 cm circa, pareti di tamponamento in blocchi di cemento a vista, soffitto in calcestruzzo a lastra tipo predalles, il tutto tinteggiato di colore bianco, a terra è presente una pavimentazione industriale, la porta di accesso è costituita da una serranda basculante di tipo metallico parzialmente grigliata e con apertura elettrica, mentre all'apertura sulla parete opposta lato scannafosso sono presenti finestre in alluminio e vetro; per ciò che attiene le dotazioni impiantistiche, risulta presente unicamente l'impianto elettrico con illuminazione e alimentazione per apertura serranda basculante di accesso. Il posto auto scoperto ha pavimentazione parte in piastrelle di monocottura e parte in masselli autobloccanti, oltre ad una fascia in grigliato metallico ricadente sopra lo scannafosso.

La qualità costruttiva generale del fabbricato nel suo complesso può dirsi ottima ed in linea con l'epoca di realizzazione, lo stato di manutenzione generale è ugualmente ottimo, mentre per le unità in oggetto può definirsi scadente per l'appartamento e con necessità di un totale intervento di ristrutturazione, buono per l'autorimessa per la quale può ritenersi sufficiente un semplice intervento manutentivo per l'eliminazione delle infiltrazioni riscontrate, ottimo per il posto auto scoperto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In occasione del sopralluogo effettuato in data 17/04/2025, l'esecutata ha dichiarato che le unità in oggetto sono libere, come indicato anche sul verbale redatto dal custode giudiziario (vedi allegato n°4), le condizioni

riscontrate all'interno confermano tale stato.

Il sottoscritto ha comunque appurato mediante richiesta formale all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pistoia a mezzo PEC in data 21/04/2025 (vedi allegato n°37), che non vi sono contratti di locazione o atti di comodato in essere per le unità in oggetto, come da risposta mail ordinaria fornita dall'Ufficio in data 05/05/2025 (vedi allegato n°38).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/2002 al 22/11/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Marrese di Pistoia	10/10/2002	93916	5621
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	22/10/2002	8695	5615
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	25/10/2002	2951	1V
Dal 20/04/2004 al 22/11/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia	20/04/2004	76120	30436
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	19/05/2004	5072	3210
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	18/05/2004	1674	1T
Dal 22/11/2012 al 22/03/2025	**** Omissis ****	Sentenza traslativa derivante da modifica sentenza di divorzio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	22/11/2012	146/97	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di	12/03/2013	1822	1300

ASTE GIUDIZIARIE®	Pistoia	ASTE GIUDIZIARIE®		
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il titolo di provenienza, consistente nella sentenza traslativa derivante da modifica a sentenza di divorzio emessa dal Tribunale di Pistoia in data 28/06/1997, repertorio n°146/97 disposta in data 22/11/2012, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pistoia il 27/11/2012, trascritta a Pistoia in data 12/03/2013 al n°1300 di Registro Particolare viene allegato in copia acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia (vedi allegato n°5).

Oltre a ciò, viene allegata ispezione ipotecaria per immobile aggiornata alla data del 22/03/2025 (vedi allegato n°6), compiuta presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia.

Per completezza viene inoltre precisato quanto segue:

- al **** Omissis ****, dante causa dell'esecutata, le unità immobiliari in oggetto erano pervenute in piena proprietà per l'intero ed in stato civile libero, mediante acquisto dalla società **** Omissis **** all'epoca con sede in Monsummano Terme (PT) e codice fiscale **** Omissis ****, rispettivamente con atto di compravendita ai rogiti del notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 10/10/2002, repertorio n°93916, raccolta n°5621, registrato a Pistoia il 25/10/2002 al n°2951 serie 1V ed ivi trascritto in data 22/10/2002 al n°5615 di Registro Particolare per ciò che attiene la porzione di appartamento identificata dal subalterno 87, oltre autorimessa e posto auto scoperto (vedi allegato n°18), e con atto di compravendita ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 20/04/2004, repertorio n°76120, fascicolo n°30436, registrato a Pistoia il 18/05/2004 al n°1674 serie 1T ed ivi trascritto in data 19/05/2004 al n°3210 di Registro Particolare per ciò che attiene la porzione di appartamento identificata dal subalterno 179 (vedi allegato n°19).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 22/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 06/06/2007
Reg. gen. 5932 - Reg. part. 1690
Quota: 1/1
Importo: € ***

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € *** Percentuale

interessi: 4,70 %

Rogante: Notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia

Data: 28/05/2007

N° repertorio: 84407

N° raccolta: 35277

Note: La nota di iscrizione è stata reperita dal sottoscritto e viene allegata alla presente perizia (vedi allegato n°21).

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 14/02/2025

Reg. gen. 1225 - Reg. part. 813

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La nota di trascrizione è stata reperita dal sottoscritto e viene allegata alla presente perizia (vedi allegato n°22).

Oneri di cancellazione

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

Le visure sono state aggiornate alla data del 22/03/2025 presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia ed eseguite ad integrazione della documentazione ipocatastale già presente in atti.

Delle formalità emerse si produce il relativo elenco rilasciato dall'Ufficio inerente ispezione per immobile agli attuali identificativi (vedi allegato n°6); le note di interesse inerenti le formalità pregiudizievoli rintracciate risultano già agli atti nel fascicolo della procedura fra la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente, il sottoscritto ha comunque provveduto ad acquisirle nuovamente in data 22/03/2025, trattasi nello specifico di:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/05/2007, repertorio n°84407, raccolta n°35277, iscritta a Pistoia in data 06/06/2007 al n°1690 di Registro Particolare (vedi allegato n°21 - nota), a favore di ***;
- verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Pistoia in data 28/01/2025, repertorio n°365, trascritto a Pistoia in data 14/02/2025 al n°813 di Registro Particolare (vedi allegato n°22 - nota), a favore di ***;

NORMATIVA URBANISTICA

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

Viene allegato estratto cartografico oltre che delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico (vedi allegato n°23).

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

Viene allegato estratto cartografico del P.I.T. per l'area di interesse (vedi allegato n°24).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche urbanistiche compiute presso l'archivio edilizia del Comune di Pistoia, nonché dalla lettura dei titoli di provenienza al dante causa dell'esecutata, le unità immobiliari in oggetto derivano da nuova edificazione previa demolizione di fabbricato esistente antecedente al 01/09/1967, eseguita in virtù di Concessione Edilizia n°309 del 06/06/2000 (P.E. n°1369/1996), successiva Autorizzazione Edilizia a Sanatoria n°94 del 07/03/2002 (P.E. n°2292/2001) per spostamento di volumetrie a fabbricato residenziale autorizzato con C.E. n°309/2000, Concessione Edilizia n°179 del 13/06/2002 a variante ai sensi dell'art. 15 L. n°47/1985 alla C.E. n°309/2000, Concessione Edilizia n°285 del 28/08/2002 a variante alle C.E. n°309/2000 e n°179/2002, Concessione Edilizia n°245 del 02/10/2003 a variante alla C.E. n°285/2002 ed infine variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 39 L.R. n°52/1999 depositata in data 10/05/2004 prot. n°30425.

In data 20/07/2004 risulta infine depositata attestazione di abitabilità acquisita al prot. n°47027, con numero d'ordine 282/2004, a firma dell'Ing. *** iscritto all'ordine degli ingegneri di Prato al n°**, a tale riguardo si segnala che, limitatamente all'appartamento, tale l'agibilità dovrà necessariamente essere attestata nuovamente al termine dei lavori di ristrutturazione cui dovrà essere sottoposto in conseguenza dell'incendio verificatosi nell'anno 2017.

Vengono allegati in copia un estratto delle concessioni edilizie e della variante ex art. 39 sopra citate con elaborati grafici inerenti quest'ultima (vedi allegato n°25), oltre a estratto dell'attestazione di abitabilità (vedi allegato n°26).

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.

Dal confronto tra quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati alla variante ex art. 39 L.R. 52/1999 depositata in data 10/05/2004 prot. n°30425 sopra citata, con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 17/04/2025, sono emerse minime differenze che possono ricondursi con ragionevole certezza a “errori di rappresentazione grafica” commessi nella redazione dell’elaborato grafico finale, tali da non richiedere la presentazione di alcuna pratica di sanatoria edilizia, oltre alle seguenti difformità sull’appartamento:

- eliminazione di tramezzatura tra disimpegno notte e camera, oltre a setto sul lato sinistro della porta di ingresso entrando;
- trasformazione di portafinestra in finestra nel locale bagno;
- incremento superficie tettoia esterna con inserimento infissi su porzione dei lati esterni;
- installazione di due pensiline all’angolo sud/est della terrazza.

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

Il sottoscritto ha redatto un elaborato con la rappresentazione grafica delle unità immobiliari in oggetto (secondo il rilievo effettuato) e la sovrapposizione con lo stato ultimo legittimato, al fine di evidenziare le differenze sopra citate (vedi allegato n°27), oltre a specifico elaborato contenente la documentazione fotografica con le riprese effettuate in occasione del sopralluogo presso l’immobile (vedi allegato n°28).

Adempimenti per regolarizzare urbanisticamente la consistenza immobiliare.

Ad oggi dal punto di vista urbanistico ed al fine di un eventuale trasferimento di proprietà lo stato attuale della consistenza immobiliare oggetto della presente procedura risulta non conforme per le differenze sopra elencate. In merito a quanto previsto dall’art. 40, comma 6, della Legge 47 del 1985 si fa presente che la consistenza immobiliare in oggetto non rientra nei requisiti prescritti dalla norma in quanto le ragioni di credito di cui alla presente procedura esecutiva sono successive all’entrata in vigore di detta legge (17/03/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

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

Per quanto riguarda le differenze descritte in precedenza, per poter regolarizzare il bene deve essere presentata al Comune di Pistoia una pratica edilizia con domanda per l’ottenimento di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell’art. 209 della L.R: 65/2014 s.m.i., con contestuale deposito ai sensi dell’art. 16 del Regolamento Edilizio comunale vigente per correzione degli “errori di rappresentazione grafica”.

I costi per la presentazione di tale pratica comporterebbero al momento una spesa stimata arrotondata di € 7.500,00 che comprende le voci riportate nella tabella allegata con il n°29.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00

Il complesso di cui fa parte il bene oggetto della presente perizia, risulta costituito in condominio denominato "Condominio Arca 2000" e con presenza di amministratore, nello specifico il **** Omissis ****, che il sottoscritto ha provveduto a contattare a mezzo PEC in data 21/04/2025 con richiesta di verifica dell'esistenza di eventuali debiti per spese condominiali ex art. 63 disp. att. codice civile (vedi allegato n°30) ottenendo risposta con PEC in data 22/04/2025 (vedi allegato n°31), dalla quale è possibile rilevare quanto segue:

- oneri condominiali scaduti 5.762,00 €;
- oneri condominiali scaduti annualità in corso e annualità precedente 2.823,00 €;
- importo medio annuo oneri condominiali (salvo interventi straordinari) 1.500,00 €;
- lavori straordinari deliberati: rifacimento impianto citofonico e accertamenti per infiltrazioni sul muro perimetrale nel piano interrato, il tutto con costi non preventivabili.

Vengono allegati regolamento di condominio (vedi allegato n°32) e relative tabelle millesimali (vedi allegato n°33) trasmesse dall'amministratore.

Valutate le caratteristiche dell'immobile oggetto di esecuzione, ed in particolare la conformazione e le condizioni di accessibilità e fruizione, nonché la consistenza, considerato il pignoramento per l'intero, il sottoscritto ha ritenuto di dover procedere con la formazione di un unico lotto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA FELICE CAVALLOTTI, 11, piano 3-T-S1
Unità immobiliari facenti parte di un più ampio complesso condominiale ubicato in Comune di Pistoia (PT) via Felice Cavallotti n°11, realizzato su area di risulta derivante dalla demolizione di preesistenti edifici industriali e dal recupero di altri fabbricati accessori, e più precisamente appartamento per civile abitazione posto al terzo e ultimo piano del corpo principale, con accesso dalla prima porta a destra per chi giunge al piano dalla scala e dall'ascensore, internamente composto da ingresso-soggiorno, cucinotto, camera, studio, bagno e terrazza in affaccio sul lato ovest su cui insiste una tettoia, con annessi in pertinenza esclusiva una autorimessa al piano interrato, anch'esso collegato ai piani superiori mediante scala ed ascensore condominiali, e precisamente la seconda a destra scendendo la rampa di accesso veicolare, oltre ad un posto auto scoperto a piano terra situato a nord/est del corpo di fabbrica di cui è parte l'appartamento. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, adiacenze, pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza, dall'accampionamento del fabbricato, nonché dal regolamento di condominio con le annesse tabelle millesimali. La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°27). Il complesso condominiale è ubicato, come detto, lungo la via Felice Cavallotti, in zona fortemente antropizzata prossima al centro storico di Pistoia, poco fuori la terza cerchia muraria cittadina e a solo 1 km dalla centrale Piazza del Duomo; il contesto è quello tipico di prima periferia con prevalente destinazione residenziale e presenza a breve distanza di attività commerciali e artigianali a livello di piano terra degli edifici, oltre che attività direzionali e di servizio in genere, la posizione può dirsi certamente ottima con presenza nelle immediate vicinanze di tutti i principali servizi. Per i collegamenti la stazione ferroviaria centrale di Pistoia si trova a circa 600 ml, mentre per quanto attiene la rete autostradale, il casello di Pistoia dista circa 2 km, immediatamente dopo il presidio ospedaliero San Jacopo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 238, Part. 447, Sub. 87, Categoria A3 - Fg. 238, Part. 447, Sub. 179, Categoria A3 - Fg. 238, Part. 447, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 238, Part. 447, Sub. 69, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 172.500,00

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

Annunci immobiliari.

Lo scrivente ha reperito in rete alcuni annunci di vendita di immobili ubicati nel Comune di Pistoia, nelle vicinanze della consistenza immobiliare oggetto della procedura; si allega alla presente relazione con il n°34 la tabella riepilogativa con schede sintetiche degli annunci.

Al fine di ragguagliare le tipologie di immobili reperiti come comparabili dallo scrivente alla tipologia di immobile oggetto di procedura, ed in particolare all'ubicazione, alle caratteristiche costruttive, all'epoca di costruzione ovvero ristrutturazione e allo stato manutentivo dello stesso nonché alle dotazioni accessorie, si è ritenuto opportuno applicare ai valori indicati negli annunci dapprima un coefficiente di

ragguaglio della tipologia da +10% a +15%, a seguire un coefficiente di ragguaglio dello stato dal -25% a -40%, come riportato nella tabella suindicata.

Infine, come evidenziato sempre nella tabella (vedi ancora allegato n°34), il sottoscritto ha effettuato una media dei valori reperiti ed ha poi applicato al risultato un ulteriore abbattimento del 10%, essendo detti valori non di compravendita effettiva ma bensì, appunto, di offerta sul mercato e quindi potenzialmente soggetti ad un ribasso prevedibile in una normale trattativa tra soggetto acquirente e soggetto venditore. Pertanto, ad un immobile con caratteristiche simili alle unità oggetto della presente relazione, in uno stato manutentivo da ritenersi comparabile, è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo un valore unitario medio arrotondato di €/mq 1.315,00.

Compravendite recenti.

Lo scrivente, in seguito a visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia effettuate in data 02/05/2025 e 04/05/2025, ha reperito cinque recenti atti di compravendita di cui si espongono in una tabella riepilogativa (vedi allegato n°35) i relativi dati attinti dai titoli e utili alla comparazione, inerenti unità immobiliari ubicate nelle medesimo complesso immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto della procedura ed aventi uguale destinazione e/o destinazione ragguagliabile.

Lo scrivente ha appurato per tutti i suddetti contratti, di cui vengono allegati estratti dei titoli, (vedi sempre allegato n°35) la tipologia di immobile e la relativa epoca di costruzione/ristrutturazione, ed in conseguenza di ciò ai suddetti valori è stato applicato dapprima un coefficiente di ragguaglio dello 0% (essendo il medesimo immobile), a seguire un coefficiente dal -30% al -35% per il ragguaglio allo stato di manutenzione e vetustà che caratterizza la consistenza immobiliare oggetto della procedura (tenuto conto dell'incendio occorso all'appartamento); oltre a ciò è stato infine applicato un ulteriore coefficiente dello 0% (essendo il medesimo immobile) per il ragguaglio delle caratteristiche di consistenza, posizione e esposizione.

Pertanto, ad una unità immobiliare destinata a civile abitazione e relative pertinenze, con caratteristiche simili al bene oggetto della presente relazione, è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo un valore unitario medio ragguagliato arrotondato di €/mq 1.210,00.

Determinazione del valore di mercato.

In base ai valori attinti ed esposti sopra lo scrivente ritiene che il valore di mercato medio da attribuire alla consistenza immobiliare oggetto della presente perizia sia pari ad €/mq $(1.315,00 + 1.210,00) / 2 =$ €/mq 1.262,50 arrotondato a €/mq 1.260,00.

Quindi il valore commerciale arrotondato del bene oggetto della procedura di esecuzione ammonta ad € 172.500,00 (corrispondente ad €/mq 1.259,58), il cui procedimento di calcolo si espone nella tabella allegata con il n°36.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - VIA FELICE CAVALLOTTI, 11, piano 3-T-S1	136,95 mq	1.259,58 €/mq	€ 172.500,00	100,00%	€ 172.500,00
				Valore di stima:	€ 172.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7500,00	€
Spese condominiali insolute	2823,00	€

Valore finale di stima: € 144.927,00

Date le difficoltà che un aggiudicatario di un'asta immobiliare può incontrare durante la procedura di acquisto rispetto ad una vendita in condizioni di libero mercato, il sottoscritto ritiene di applicare al valore di mercato stimato di cui sopra un deprezzamento del 10% pari a € 17.250,00 (euro diciassettemiladuecentocinquanta/00).

Nella valutazione di tale deprezzamento sono stati considerati:

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

Oltre a quanto sopra, deve poi essere applicata una ulteriore detrazione relativa al costo per la regolarizzazione urbanistica e catastale oltre che dei lavori di ripristino da eseguire sul bene, stimato in € 7.500,00 (euro settemilacinquecento/00) come da dettaglio riportato nella allegata tabella n°29, ed infine detratto l'importo del debito per rate condominiali insolute dell'ultimo biennio pari a € 2.823,00 come da comunicazione dell'amministratore allegata con il n°31.

Il prezzo di stima finale pertanto risulta pari a € 144.927,00 (euro centoquarantaquattromilanovecentoventisette/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente perizia è stata trasmessa dal sottoscritto a mezzo PEC in data 05/05/2025 (vedi allegato n°39) al legale del creditore procedente oltre che all'esecutata all'indirizzo di posta elettronica fornito in sede di sopralluogo, ricordando loro che possono essere depositate in PCT note alla relazione fino a quindici giorni prima dell'udienza purché abbiano provveduto, entro lo stesso termine, ad inviarle anche al sottoscritto.

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

Pistoia, li 05/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Laurenzi Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione RACC in data 08/04/2025 per data sopralluogo a esecutata (Aggiornamento al 08/04/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comunicazione PEC in data 08/04/2025 per data sopralluogo a legale creditore procedente (Aggiornamento al 08/04/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Comunicazione PEC in data 24/03/2025 da custode giudiziario per sopralluogo (Aggiornamento al 24/03/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbale secondo sopralluogo del 17/04/2025 redatto da custode giudiziario (Aggiornamento al 17/04/2025)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Copia sentenza traslativa modificativa sentenza di divorzio Tribunale di Pistoia disposta il 22/11/2012 (Aggiornamento al 22/11/2012)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Risultati ispezione ipotecaria per immobile Comune di Pistoia CF fg. 238, part. 447, sub. 87-179-136-69 (Aggiornamento al 22/03/2025)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Comune di Pistoia CF fg. 238, part. 447, sub. 87 (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Comune di Pistoia CF fg. 238, part. 447, sub. 179 (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Comune di Pistoia CF fg. 238, part. 447, sub. 136 (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Comune di Pistoia CF fg. 238, part. 447, sub. 69 (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 11 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale Comune di Pistoia fg. 238, part. 447 (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico catastale Comune di Pistoia fg. 238, part. 447 (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Elenco subalterni assegni Comune di Pistoia fg. 238, part. 447 (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 14 Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile in Comune di Pistoia fg. 238, part. 447, sub. 87 (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 15 Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile in Comune di Pistoia fg. 238, part. 447, sub. 179 (Aggiornamento al 20/03/2025)

- ✓ N° 16 Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile in Comune di Pistoia fg. 238, part. 447, sub. 136 (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 17 Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile in Comune di Pistoia fg. 238, part. 447, sub. 69 (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Titolo di trascrizione atto di compravendita Notaio Antonio Marrese del 10/10/2002 rep. 93916, racc. 5621 (Aggiornamento al 22/03/2025)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Titolo di trascrizione atto di compravendita Notaio Giulio Cesare Cappellini del 20/04/2004 rep. 76120, fasc. 30436 (Aggiornamento al 22/03/2025)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Copia convenzione urbanistica Notaio Giulio Cesare Cappellini del 08/01/1998 rep. 62223, racc. 22902 (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Nota di iscrizione ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Pistoia in data 06/06/2007 al n°1690 R.P. (Aggiornamento al 22/03/2025)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Nota di trascrizione verbale di pignoramento trascritta a Pistoia in data 14/02/2025 al n°813 R.P. (Aggiornamento al 22/03/2025)
- ✓ N° 23 Estratti di mappa - Estratto cartografia e N.T.A. del R.U. vigente Comune di Pistoia per immobile oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 29/04/2025)
- ✓ N° 24 Estratti di mappa - Estratto cartografia Regione Toscana P.I.T. con valenza di piano paesaggistico per immobile oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 29/04/2025)
- ✓ N° 25 Concessione edilizia - Estratto copia Concessioni edilizie e variante finale ex art. 39 L.R. 52/1999 (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 26 Certificato di agibilità / abitabilità - Estratto copia Attestazione di abitabilità n°282 del 20/07/2004 prot. 47027 (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 27 Altri allegati - Elaborati grafici stato licenziato, rilievo stato attuale, stato sovrapposto per immobile oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 29/04/2025)
- ✓ N° 28 Foto - Documentazione fotografica per immobile oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 29/04/2025)
- ✓ N° 29 Altri allegati - Tabella riepilogativa costi regolarizzazione bene oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 04/05/2025)
- ✓ N° 30 Altri allegati - Richiesta PEC in data 21/04/2025 a amministratore per verifica debiti spese condominiali (Aggiornamento al 21/04/2025)
- ✓ N° 31 Altri allegati - Risposta PEC in data 22/04/2025 da amministratore su verifica debiti spese condominiali (Aggiornamento al 22/04/2025)
- ✓ N° 32 Altri allegati - Copia regolamento di condominio (Aggiornamento al 22/04/2025)
- ✓ N° 33 Altri allegati - Copia tabelle millesimali condominio (Aggiornamento al 22/04/2025)
- ✓ N° 34 Altri allegati - Tabella riepilogativa e copia annunci di vendita immobili comparabili a immobile oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 04/05/2025)
- ✓ N° 35 Altri allegati - Tabella riepilogativa e copia estratto titoli di compravendita immobili comparabili a immobile oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 04/05/2025)



- ✓ N° 36 Altri allegati - Tabella riepilogativa procedimento di calcolo valore immobile oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 04/05/2025)
- ✓ N° 37 Altri allegati - Richiesta PEC in data 21/04/2025 a Agenzia Entrate per verifica contratti locazione e/o comodato per bene oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 21/04/2025)
- ✓ N° 38 Altri allegati - Risposta mail da Agenzia Entrate in data 05/05/2025 su verifica contratti locazione e/o comodato (Aggiornamento al 05/05/2025)
- ✓ N° 39 Altri allegati - Copia PEC del 05/05/2025 di invio perizia al legale del creditore procedente, al custode giudiziario e all'esecutata (Aggiornamento al 05/05/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA FELICE CAVALLOTTI, 11, piano 3-T-S1
Unità immobiliare facenti parte di un più ampio complesso condominiale ubicato in Comune di Pistoia (PT) via Felice Cavallotti n°11, realizzato su area di risulta derivante dalla demolizione di preesistenti edifici industriali e dal recupero di altri fabbricati accessori, e più precisamente appartamento per civile abitazione posto al terzo e ultimo piano del corpo principale, con accesso dalla prima porta a destra per chi giunge al piano dalla scala e dall'ascensore, internamente composto da ingresso-soggiorno, cucinotto, camera, studio, bagno e terrazza in affaccio sul lato ovest su cui insiste una tettoia, con annessi in pertinenza esclusiva una autorimessa al piano interrato, anch'esso collegato ai piani superiori mediante scala ed ascensore condominiali, e precisamente la seconda a destra scendendo la rampa di accesso veicolare, oltre ad un posto auto scoperto a piano terra situato a nord/est del corpo di fabbrica di cui è parte l'appartamento. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, adiacenze, pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza, dall'accampionamento del fabbricato, nonché dal regolamento di condominio con le annesse tabelle millesimali. La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°27). Il complesso condominiale è ubicato, come detto, lungo la via Felice Cavallotti, in zona fortemente antropizzata prossima al centro storico di Pistoia, poco fuori la terza cerchia muraria cittadina e a solo 1 km dalla centrale Piazza del Duomo; il contesto è quello tipico di prima periferia con prevalente destinazione residenziale e presenza a breve distanza di attività commerciali e artigianali a livello di piano terra degli edifici, oltre che attività direzionali e di servizio in genere, la posizione può dirsi certamente ottima con presenza nelle immediate vicinanze di tutti i principali servizi. Per i collegamenti la stazione ferroviaria centrale di Pistoia si trova a circa 600 ml, mentre per quanto attiene la rete autostradale, il casello di Pistoia dista circa 2 km, immediatamente dopo il presidio ospedaliero San Jacopo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 238, Part. 447, Sub. 87, Categoria A3 - Fg. 238, Part. 447, Sub. 179, Categoria A3 - Fg. 238, Part. 447, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 238, Part. 447, Sub. 69, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge il complesso in oggetto risulta ricadere all'interno dei "Tessuti di recente formazione", nello specifico tra i "Tessuti TR1 - Tessuti di recente formazione stabili-consolidati" di cui all'art. 41, Capo I, Titolo II delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Pistoia, con edificio privo di classificazione; per tali tipologie di tessuto e di edificio, ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1 nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 41 sopra citato. Viene allegato estratto cartografico oltre che delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico (vedi allegato n°23). Il complesso di cui fa parte l'unità in oggetto, inoltre, non risulta ricadere fra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136) e 142) del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., secondo quanto rilevabile dalla cartografia ultima del P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale) il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n°28 del 16/07/2014. Viene allegato estratto cartografico del P.I.T. per l'area di interesse (vedi allegato n°24).

Prezzo base d'asta: € 144.927,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 17/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 144.927,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - VIA FELICE CAVALLOTTI, 11, piano 3-T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 238, Part. 447, Sub. 87, Categoria A3 - Fg. 238, Part. 447, Sub. 179, Categoria A3 - Fg. 238, Part. 447, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 238, Part. 447, Sub. 69, Categoria C6	Superficie	136,95 mq
Stato conservativo:	<p>Il fabbricato condominiale nel suo complesso si presenta in ottimo stato di manutenzione, con rifiniture e impianti databili all'epoca della costruzione iniziale conclusa nell'anno 2004, salvo minimi interventi di riparazione/sostituzione componenti impiantistici e/o finiture riferibili ad epoca successiva. Per quanto attiene nello specifico le unità oggetto della presente perizia, lo stato conservativo varia, in particolare, l'appartamento è stato interessato da un incendio avvenuto in data 01/03/2017 che ne ha danneggiato completamente finiture e impianti, oltre a parte della struttura oggetto però di un intervento di messa in sicurezza già effettuato; l'autorimessa si trova in buono stato di conservazione, da segnalare la presenza di infiltrazioni di acqua in prossimità della parete a confine con lo scannafosso e la presenza di macchie di umidità sulla pavimentazione industriale che comunque, al momento, non ha comportato danneggiamenti significativi; il posto auto scoperto invece si trova in ottime condizioni. Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, gli impianti dell'appartamento sono chiaramente non funzionanti ed in larga misura dismessi, dovranno essere pertanto oggetto di un rifacimento totale; all'interno dell'autorimessa è presente unicamente l'impianto elettrico con illuminazione e alimentazione apertura automatica portone basculante, al momento non funzionante in quale è stata sezionata l'alimentazione che potrà comunque essere ripristinata senza particolari problemi; il posto auto scoperto è invece privo di impianti. Gli interventi ritenuti necessari ad oggi quindi, devono considerarsi di totale manutenzione straordinaria per l'appartamento, con rifacimento impianti e finiture, certamente di entità maggiore rispetto all'ordinario considerata l'epoca di costruzione relativamente recente; per quanto attiene la rimessa invece, si reputa necessario un intervento localizzato volto all'eliminazione delle infiltrazioni presenti, per il resto si tratta di una semplice manutenzione ordinaria del tutto equiparabili a quelle che vengono solitamente intraprese in caso di passaggio di proprietà di immobili con rifiniture analoghe per data di realizzazione/ristrutturazione.</p>		
Descrizione:	<p>Unità immobiliari facenti parte di un più ampio complesso condominiale ubicato in Comune di Pistoia (PT) via Felice Cavallotti n°11, realizzato su area di risulta derivante dalla demolizione di preesistenti edifici industriali e dal recupero di altri fabbricati accessori, e più precisamente appartamento per civile abitazione posto al terzo e ultimo piano del corpo principale, con accesso dalla prima porta a destra per chi giunge al piano dalla scala e dall'ascensore, internamente composto da ingresso-soggiorno, cucinotto, camera, studio, bagno e terrazza in affaccio sul lato ovest su cui insiste una tettoia, con annessi in pertinenza esclusiva una autorimessa al piano interrato, anch'esso collegato ai piani superiori mediante scala ed ascensore condominiali, e precisamente la seconda a destra scendendo la rampa di accesso veicolare, oltre ad un posto auto scoperto a piano terra situato a nord/est del corpo di fabbrica di cui è parte l'appartamento. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, adiacenze, pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza, dall'accampionamento del fabbricato, nonché dal regolamento di condominio con le annesse tabelle millesimali. La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°27). Il complesso condominiale è ubicato, come detto, lungo la via Felice Cavallotti, in zona fortemente antropizzata prossima al centro storico di Pistoia, poco fuori la terza cerchia muraria cittadina e a solo 1 km dalla centrale Piazza del Duomo; il contesto è quello tipico di prima periferia con prevalente destinazione residenziale e presenza a breve distanza di attività commerciali e artigianali a livello di piano terra degli edifici, oltre che attività direzionali e di servizio in genere, la posizione può dirsi certamente ottima con presenza nelle immediate vicinanze di tutti i principali servizi. Per i collegamenti la stazione ferroviaria centrale di Pistoia si trova a circa 600 ml, mentre per quanto attiene la rete autostradale, il casello di</p>		

	Pistoia dista circa 2 km, immediatamente dopo il presidio ospedaliero San Jacopo.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 06/06/2007
Reg. gen. 5932 - Reg. part. 1690
Quota: 1/1
Importo: €****
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € ***
Percentuale interessi: 4,70 %
Rogante: Notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia
Data: 28/05/2007
N° repertorio: 84407
N° raccolta: 35277
Note: La nota di iscrizione è stata reperita dal sottoscritto e viene allegata alla presente perizia (vedi allegato n°21).

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 14/02/2025
Reg. gen. 1225 - Reg. part. 813
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La nota di trascrizione è stata reperita dal sottoscritto e viene allegata alla presente perizia (vedi allegato n°22).