

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Landini Alessia, nell'Esecuzione Immobiliare 172/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.41, piano 2 - S1	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.41, piano 4 - S1	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	16
Patti.....	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	23
Riserve e particolarità da segnalare.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 172/2024 del R.G.E.	27
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 233.046,75	27
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 240.155,65	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.41, piano 2 - S1.....	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.41, piano 4 - S1.....	29



In data 19/11/2024, il sottoscritto Arch. Landini Alessia, con studio in Via Dei Bianchi, 1B - 51100 - Pistoia (PT), email alessialandini@alice.it, PEC alessia.landini@archiworldpec.it, Tel. 3384758717, 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) - Galleria Nazionale n.41, piano 2 - S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.41, piano 4 - S1

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE N.41, PIANO 2 - S1**

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano secondo di fabbricato condominiale più ampio edificato al termine degli '50, sito in Pistoia via Galleria Nazionale n.41, e precisamente la prima a sinistra per chi proviene dalla scala condominiale e sbarca sul pianerottolo, composta da ingresso, disimpegno, cucina-sala pranzo, soggiorno con ampio camino, due servizi igienici, piccolo ripostiglio-lavanderia, tre camere e due terrazzi, uno con accesso dalla sala pranzo e l'altro con accesso dalla camera a sud. L'unità è dotata di piccola cantinetta al piano interrato e precisamente la seconda a destra per chi accede ai percorsi pedonali al piano interrato tramite vano scala condominiale e percorre il disimpegno in direzione nord. L'immobile è dotato di ascensore. Il bene si trova nella zona centrale di Pistoia, dove sono presenti tutti i principali servizi, ed a pochi passi dal centro storico della città; l'ingresso condominiale è inserito all'interno della Galleria Nazionale dove si trovano negozi di vario genere. L'unità non è dotata di posto auto esclusivo, ma l'area è ben fornita di parcheggi sia privati che pubblici nelle aree limitrofe.

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

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE N.41, PIANO 4 - S1

Unità immobiliare ad uso civile abitazione ubicata al piano quarto di un più ampio fabbricato condominiale edificato al termine degli anni '50 e posto in Pistoia via Galleria Nazionale n.41. L'appartamento è composto da ingresso, sala, cucina, studio, disimpegno, tre ampie camere, un servizio igienico con doccia esterna, un vano deposito e un piccolo ripostiglio; il bene è dotato di spazi esterni, nel dettaglio un'ampia terrazza disposta ad 'L', in parte coperta con tettoia in parte chiusa a vetri tipo veranda, e due balconi di limitate dimensioni, uno accessibile dalla cucina, l'altro dal locale deposito. Di corredo all'unità immobiliare, al piano interrato è una piccola cantinetta e precisamente la prima a destra per chi accede ai percorsi pedonali al piano interrato tramite vano scala condominiale e percorre il disimpegno in direzione nord. L'immobile è dotato di ascensore.

Il bene si trova nella zona centrale di Pistoia, dove sono presenti tutti i principali servizi, ed a pochi passi dal centro storico della città; l'ingresso condominiale è inserito all'interno della Galleria Nazionale dove si trovano negozi di vario genere. L'unità non è dotata di posto auto esclusivo, ma l'area è ben fornita di parcheggi sia pubblici che privati nelle aree limitrofe.

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

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.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.41, piano 2 - S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nel fascicolo sono presenti il certificato ipotecario relativo al ventennio antecedente la data del pignoramento rilasciato dall'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Pistoia, l'estratto di mappa catastale, le visure storiche catastali e la copia dei titoli di provenienza. Si allega comunque copia dell'atto di provenienza del bene (allegato n.2).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Relativamente all'appartamento i confini sono costituiti da proprietà **** Omissis ****, parti condominiali, Galleria Nazionale; proprietà condominiali, altra cantina stessa proprietà per la cantina al piano interrato, salvo se altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,00 mq	166,00 mq	1	166,00 mq	0,00 m	2
Cantina	4,00 mq	5,40 mq	0,20	1,08 mq	0,00 m	S1
Veranda	3,70 mq	3,80 mq	0,25	0,95 mq	0,00 m	2
Terrazza	3,40 mq	3,40 mq	0,25	0,85 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				168,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				168,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 220, Part. 501, Sub. 11 Categoria A2
Dal 26/08/2013 al 15/06/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 220, Part. 501, Sub. 11 Categoria A2
Dal 15/06/2020 al 15/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 220, Part. 501, Sub. 11 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 vani Superficie catastale 168 - totale escluse aree scoperte 166 mq Rendita € 1.404,76 Piano 3° - S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Per la storia catastale, si precisa che i dati attuali derivano dalla denuncia di variazione per migliore rappresentazione grafica presentata all'Ufficio del Territorio di Pistoia in data 27 maggio 2020 prot. n. PT0015827 in atti dal 28 maggio 2020 n. 6730.1/2020 e precedente variazione del 11/10/2012 Pratica n. PT0115857 in atti dal 11/10/2012.

Dalle ricerche effettuate, non risulta depositato l'elaborato planimetrico relativo all'immobile di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia (allegato n.4).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	220	501	11		A2	6	8 vani	168 - totale escluse aree scoperte 166 mq	1404,76 €	2° - S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti (allegato n.4) non è conforme allo stato di fatto, in quanto sussistono lievi difformità derivate da modifiche per opere ancora in corso di attuazione; al completamento dei lavori dovrà essere presentata planimetria catastale aggiornata. Importo previsto per spese tecnico-professionali € 400, oltre € 50 per diritti catastali.

NOTA - Nella visura catastale è riportato erroneamente piano terzo, mentre l'unità immobiliare è ubicata al piano secondo del fabbricato condominiale.

PRECISAZIONI

Non sussistono precisazioni da fare.

PATTI

Dall'atto di provenienza non risultano patti da segnalare (allegato n.2).

STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa è interessata da opere di ristrutturazione in corso di ultimazione, per cui si presenta in ottime condizioni. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata, da cui si può ricavare la scelta di materiali pregiati, oltre che la dotazione di nuovi infissi sia interni che esterni e di servizi igienici completamente rinnovati. I locali condominiali si presentano in discreto stato conservativo, sia per quanto riguarda gli interni che le porzioni esterne. Le parti interrante presentano invece condizioni più precarie e necessitano di opere di manutenzione (allegato n.6).

La cantina è fornita di nuova porta di accesso di colore bianco; al momento del sopralluogo non è stato possibile

visionarla poichè la porta di accesso è chiusa a chiave.

PARTI COMUNI

Il bene ha diritto alla corrispondente quota di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi condominiali per legge e destinazione, quali ad esempio ingresso, vano scale dotato di ascensore, disimpegno di accesso alle cantine al piano interrato (allegato n.6).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di provenienza (allegato n.2) non risultano servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento fa parte di un condominio costruito alla fine degli anni '50, pertanto esternamente presenta le caratteristiche proprie dell'epoca di costruzione. Si tratta di una struttura portante in c.a. con travi e pilastri a vista alternati alle porzioni murarie intonacate; il basamento di altezza maggiore ha destinazione commerciale. La copertura del fabbricato condominiale è con tetto a padiglione in laterizio, circondato da un ampio terrazzo in parte coperto con tettoia, in parte chiuso con struttura mista di metallo e vetro. Tutte le ringhiere dei terrazzi sono in ferro e dal disegno lineare. Il bene occupa la porzione del fabbricato condominiale esposta a sud e ad ovest; dal balcone che prospetta su Via della Costituzione, panoramico sulla città, è visibile la cupola della Chiesa della Madonna. Internamente l'appartamento è interessato da opere edilizie in corso di esecuzione, con sostituzione di tutti i materiali di finitura ed installazione di impianto di condizionamento. Le finiture in genere sono di ottima qualità: i pavimenti della zona giorno sono in lastroni di marmo di Carrara, in parquet nella zona notte, con battiscopa bianco; i servizi igienici sono rivestiti con gres porcellanato, attualmente i sanitari non sono installati, sebbene probabilmente siano contenuti negli scatoloni depositati all'interno del locale. Inoltre è presente una vasca angolare, come da progetto per il bagno in prossimità dell'ingresso. Tutte le finestre e le porte-finestre esterne sono nuove in legno e di tonalità bianca; sono conservati solamente gli avvolgibili esterni originari di colore marrone, in linea con il fabbricato condominiale, ed il portoncino di ingresso all'unità immobiliare. Diverse aree dell'appartamento sono interessate da controsoffitti con faretti di illuminazione. Dal progetto si ricava che per diversi vani sono previste porte scorrevoli, da cui ne deriva una maggiore funzionalità degli spazi. Il soggiorno è dotato di un ampio camino dal design contemporaneo, che rispecchia il gusto generale seguito nella ristrutturazione dell'appartamento. Diverse pareti sono rifinite con intonaco a stucco, dalle tonalità chiare.

L'impianto di riscaldamento è termosingolo con radiatori di ghisa e caldaia a gas, ubicata nel balcone; qui è presente anche la macchina per il condizionamento ed un contenitore relativo all'impianto meccanizzato di aspirazione polveri. I vari ambienti sono infatti dotati di predisposizione per l'impianto di condizionamento e per l'impianto di raccolta delle polveri a pavimento. Le utenze al momento non sono funzionanti; lo stabile è comunque collegato alla fornitura dell'energia elettrica, del gas e dell'acqua. Lo smaltimento dei liquami reflui domestici avviene attraverso una fossa settica condominiale, ubicata nel piano interrato. Alla data del sopralluogo, le opere di finitura sono risultate da ultimare; nel dettaglio, si riporta quanto è stato possibile ricavare in tale sede: assenza di infissi interni e porte scorrevoli, placche in genere dell'impianto elettrico e faretti dei controsoffitti da installare, tutti i sanitari da posare, compreso vasca e box doccia. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica di cui all'allegato n.6.

STATO DI OCCUPAZIONE

Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio del Registro Agenzia delle Entrate di Pistoia, non risultano in essere contratti di affitto per l'immobile oggetto di pignoramento (allegato n.7); l'immobile risulta libero e attualmente interessato da opere di ristrutturazione in corso, a cura della proprietà, sebbene in sede di sopralluogo il cantiere sia risultato sospeso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1962 al 06/01/1970	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Marchitelli	21/03/1962		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	14/04/1962	2517	1833
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	07/04/1962	3009	271
Dal 06/01/1970 al 21/04/1982	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione del 1970			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia			4464
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/1982 al 26/08/2013	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/04/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	19/10/1982	25	101
Dal 26/08/2013 al 15/06/2020	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di ##Iozzelli Gina##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro DPPT UT Pistoia	23/09/2013	1261	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	27/11/2013	7871	5509
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	23/09/2013	1261	9990
		Dal 15/06/2020 al 15/06/2020	**** Omissis ****	Scrittura privata con sottoscrizione autenticata: accettazione tacita di eredità	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Lops Tullio Alberto	15/06/2020			572	475
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	23/06/2020			4304	2881
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/2020	**** Omissis ****			Scrittura privata con sottoscrizione autenticata	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tullio Alberto Lops	15/06/2020	572	475
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	23/06/2020	4305	2882
		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.

NOTA: Per quanto riguarda la riunione di usufrutto in seguito alla morte di **** Omissis ****, deceduta in data 21/04/1982, di cui alla denuncia n.25 vol. 101 registrata a Pistoia il 19/10/1982, di questa non risulta la trascrizione ed il documento non è reperibile presso l'Ufficio del Registro. I dati sono stati ricavati dal lucido della partita 12033 (da atto di successione) e della partita 4133 (da visura catastale), di cui si allega copia all'allegato n.13.

Gli atti relativi alla provenienza ventennale del bene sono inseriti agli allegati 2 e 2 bis.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 01/08/2024

Reg. gen. 7484 - Reg. part. 5233

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

- Atto esecutivo - verbale di pignoramento trascritto a Pistoia il 01/08/2024 - oneri di cancellazione limitatamente ai beni trasferiti: € 294,00.

Per la visualizzazione della documentazione elencata (copie ispezioni ipotecarie), si rimanda all'allegato n.5.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio, costruito al termine degli anni '50 in prossimità del centro storico della città, è classificato nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano della Città Storica del Comune di Pistoia come "Fabbricato nuovo" (non

tipologizzato, realizzato nel secondo dopoguerra), di cui all'art. 23 delle N.T.A., come da estratto di piano (allegato n.8).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In seguito a ricerche d'archivio, effettuate presso gli archivi del Comune di Pistoia è risultato che il fabbricato del quale fa parte il bene oggetto di stima è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e precisamente in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia n.10921/919 del 18 giugno 1957 per la costruzione del fabbricato condominiale intestata a **** Omissis **** ed altri.

- Pratica n.5714/22: Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 presentato in data 1° ottobre 1986 prot. n. 58116, a cui ha fatto seguito il rilascio della Concessione in sanatoria in data 13 dicembre 1994 al n. 1258, notificata in data 1° febbraio 1995.

- Pratica n.4002/22: Istanza di condono prot. gen. 56056 del 29/09/86 presentata da **** Omissis **** n. ord. 4002/22 a cui ha fatto seguito l'Autorizzazione a sanatoria n.9 del 18/11/03 per modifiche interne ed esterne della parte condominiale (relativa anche alla variazione interna del piano scantinato, con la formazione di spazi a comune e piccole cantine di proprietà dei singoli).

- Pratica n.2868/2016: Comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 136 della L.R. n.35/2014, per modifiche interne presentata in data 5 dicembre 2016 prot. n.118913.

- Pratica Edilizia per Rettifica per errori materiali di rilievo ai sensi dell'art. 16 R.E., presentata in data 25 maggio 2020 al n.911/2020 prot. n.56222 del 25 maggio 2020.

- Cila art. 136 c. 4 L.R.65/2014 presentata in data 13/11/2020 da **** Omissis **** al n.2359/2020 prot. n. 118250 del 13/11/2020 per ristrutturazione interna previa rifacimento bagni e pavimentazioni, sostituzione di infissi ed installazione di condizionatori; non risultano depositati la fine dei lavori e l'attestazione di abitabilità finale (allegato n.9).

- Attestato di prestazione energetica, da cui si ricava la classe energetica "G" (inserito a corredo dell'atto di provenienza di cui all'allegato n.2).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Esiste corrispondenza tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo, non risultano difformità planimetriche a parte la presenza di una veranda in corrispondenza del terrazzo accessibile dalla sala pranzo; tale terrazzo risulta infatti chiuso con infissi laterali.

Le opere previste con l'ultima pratica depositata non risultano terminate, sebbene attualmente i lavori siano apparentemente sospesi; nel dettaglio mancano alcune finiture da completare, quali posa di infissi interni e sanitari in genere (probabilmente depositati all'interno dei vari scatoloni presenti in cantiere), inserimento delle placche dell'impianto elettrico, installazione di alcuni termosifoni.

Dall'atto di provenienza risulta che "gli impianti sono conformi alla normativa di sicurezza vigente al tempo della loro realizzazione" e che l'immobile "non è dotato del certificato di agibilità e/o abitabilità".

Nell'ultima pratica depositata, non sono allegati progetti relativi agli impianti, nè dichiarazioni di conformità finali che probabilmente sarebbero state rilasciate al completamento delle opere; non è stata comunicata infatti la fine lavori.

E' necessario pertanto depositare la fine lavori relativa alla Cila n.2359/2020, con indicazione dell'effettivo stato delle opere e depositare una nuova Cila per il completamento dell'intervento e successiva dichiarazione di abitabilità.

La veranda dovrà essere rimossa, in quanto non sanabile in tale zona urbanistica.

Per il completamento dei lavori e l'attestazione finale dell'abitabilità saranno necessarie le seguenti opere, per quanto possibile valutare in questa sede:

- 1) Installazione dei sanitari e degli infissi interni, probabilmente già presenti in cantiere, rimozione e smaltimento degli elementi costitutivi la veranda, posa delle placche dell'impianto elettrico e completamento dell'impianto di riscaldamento dove necessario.
- 2) Spese tecnico-professionali per pratica edilizia ed attestazione di abitabilità, oltre costi per il deposito catastale definitivo, di cui al precedente paragrafo "Dati catastali".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 8.253,85

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.731,00

Dati forniti con mail del 10/02/2025, ricevuta dall'Amministratore del condominio Galleria Nazionale 41 Pistoia.

Nel dettaglio:

-le spese di esercizio riportate alla voce totale spese per l'anno in corso e precedente sono suddivise in spese a consuntivo 2023/2024 e spese presunte 2024/2025;

- le spese straordinarie riguardano lavori autoclave e lavori ascensore.

Importo complessivo a carico dell'acquirente (salvo aggiornamenti presso lo studio di Amministrazione): € 10.984,85.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.41, piano 4 - S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nel fascicolo sono presenti il certificato ipotecario relativo al ventennio antecedente la data del pignoramento rilasciato dall'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Pistoia, l'estratto di mappa catastale, le visure storiche catastali e la copia dei titoli di provenienza. Si allega comunque copia dell'atto di provenienza del bene (allegato n.3).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

**** Omissis ****, Galleria Nazionale, parti condominiali relativamente all'appartamento; proprietà condominiali, altra cantina stessa proprietà per la cantina al piano interrato, salvo se altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	168,00 mq	198,00 mq	1	198,00 mq	3,02 m	4
Balcone scoperto	3,20 mq	3,70 mq	0,25	0,93 mq	0,00 m	4
Veranda	13,44 mq	14,88 mq	0,50	7,44 mq	0,00 m	4
Terrazza	22,30 mq	24,00 mq	0,30	7,20 mq	0,00 m	4
Cantina	4,00 mq	5,40 mq	0,20	1,08 mq	2,40 m	S1

Totale superficie convenzionale:	214,65 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	214,65 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Data l'ampia dimensione dell'appartamento e la previsione originaria di due unità immobiliari in luogo di quella attuale, si ritiene che a livello planimetrico sia possibile suddividere il bene in due appartamenti, come da progetto originario, salvo ogni verifica più approfondita a livello impiantistico, poichè attualmente sono presenti un solo servizio igienico ed una cucina.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1983 al 05/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 220, Part. 501, Sub. 18 Categoria A2
Dal 05/01/2021 al 15/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 220, Part. 501, Sub. 18 Categoria A2 Cl.6, Cons. 10,5 Superficie catastale 201, totale escluse aree scoperte 192 mq Rendita € 1.843,75 Piano 4 - S1

Dati derivanti da planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in data 9 dicembre 1988 prot. n. 2148/C per variazione per migliore rappresentazione del 9 dicembre 1988 in atti dall'8 luglio 1997 (n.2148C.1/1988), successive variazione del quadro tariffario del 1° gennaio 1992, variazione del 12 ottobre 2012 prot. n. PT0116173 in atti dalla stessa data G.A.F. codifica piano incoerente (n.29352.1/2012) e variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 9 novembre 2015 (allegato n.4).

NOTA: nella visura catastale risulta erroneamente come Notaio Rogante dell'atto del 22/12/1983 il Notaio Ersoch Maurizio, anzichè Romana Villoresi (copia dell'atto già presente nel fascicolo telematico); i dati inerenti l'atto sono coincidenti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

220	501	18		A2	6	10,5	e 201, totale escluse aree scoperte 192 mq	1843,75 €	4 - S1	
-----	-----	----	--	----	---	------	--	--------------	--------	--

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non sussistono precisazioni da fare.

PATTI

Dall'atto di provenienza non risultano patti da segnalare (allegato n.3).

STATO CONSERVATIVO

L'unità oggetto di perizia si presenta in condizioni normali per quanto riguarda le aree interne, sebbene si denoti lo stato di abbandono in atto da alcuni anni e la necessità di opere di pulizia e di manutenzione ordinaria in genere. In particolare i terrazzi esterni necessitano di pulizia per essere attualmente interessati da presenza di piccioni, che hanno invaso tutta l'area dell'ampio terrazzo al 'L', deteriorando anche gli intonaci delle murature e dei parapetti e le soglie delle finestre.

La tettoia realizzata con struttura metallica e soprastante lastra ondulata di plexiglas a copertura del bozzino si trova in stato precario; tale elemento dovrà comunque essere rimosso, non essendo autorizzato. Da evindenziare l'accesso della doccia dal disimpegno, anziché direttamente dal servizio igienico, che non risulta per niente funzionale, per cui ne può derivare la necessità di ripristinare il collegamento interno.

I locali condominiali si presentano in buono stato conservativo, sia per quanto riguarda gli interni che le porzioni esterne. Le parti interrato presentano invece condizioni più precarie e necessitano di opere di manutenzione. La cantina attualmente si trova in avanzato stato di degrado, è priva di porta di accesso ed è utilizzata come deposito di materiale vario (allegato n.6).

PARTI COMUNI

Il bene ha diritto alla corrispondente quota di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi condominiali per legge e destinazione, quali ad esempio ingresso, vano scale dotato di ascensore, disimpegno di accesso alle cantine al piano interrato. Dall'atto di provenienza (allegato n.3), si ricava il diritto "in particolare sulla piccola corte e sul vano caldaia"; dalla planimetria catastale si ricava che la corte citata nell'atto costituisce la corte di accesso al locale caldaia (allegato n.6).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di provenienza (allegato n.2) non risultano servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento fa parte di un condominio costruito alla fine degli anni '50, pertanto esternamente presenta le caratteristiche proprie dell'epoca di costruzione. Si tratta di una struttura portante in c.a. con travi e pilastri a vista alternati alle porzioni murarie intonacate; il basamento di altezza maggiore ha destinazione commerciale. La copertura del fabbricato condominiale è con tetto a padiglione in laterizio, circondato da un ampio terrazzo in parte coperto con tettoia, in parte chiuso con struttura mista di metallo e vetro.

Internamente l'appartamento sembra conservare le caratteristiche proprie dell'epoca di costruzione sia per quanto riguarda i pavimenti ed i rivestimenti dei servizi igienici che gli infissi in genere. Le pavimentazioni sono di marmo di tipologie diverse nelle varie stanze (forse risultato di interventi diversificati nel tempo), i rivestimenti del bagno in ceramica. Le finestre e le porte-finestre sono in legno tinteggiate di bianco, mentre le porte interne in legno di colore marrone; gli avvolgibili esterni sono verniciati di colore marrone, in linea con il fabbricato condominiale. Tutte le ringhiere dei terrazzi sono in ferro e dal disegno lineare. Uno dei balconi è dotato di bozzino di pietra ed è coperto con tettoia realizzata con struttura metallica e soprastante lastra ondulata di plexiglas (non autorizzata).

L'impianto di riscaldamento è condominiale con radiatori di ghisa; al piano interrato si trova il locale destinato a centrale termica condominiale. L'impianto elettrico in parte è sottotraccia in parte a vista con canaline esterne. Non sono presenti condizionatori per il raffrescamento estivo, sebbene sia evidente la precedente installazione.

Le utenze al momento non sono attive; lo stabile è comunque collegato alla fornitura dell'energia elettrica, del gas e dell'acqua. Lo smaltimento dei liquami reflui avviene in fossa settica condominiale, ubicata nel piano interrato.

L'unità immobiliare è dotato di una cantina al piano seminterrato, attualmente priva di infisso di chiusura.

Il tutto come meglio illustrato nella documentazione fotografica di cui all'allegato n.6.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Da una ricerca effettuato presso l'Ufficio del Registro Agenzia delle Entrate di Pistoia, non risultano in essere contratti di affitto per l'immobile oggetto di pignoramento (allegato n.7).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1983 al 05/01/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Romana Villorresi	22/12/1983	10970	3705
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	13/01/1984	374	322
		Registrazione			
Dal 05/01/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Marrese	05/01/2021	144375	16985
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	12/01/2021	198	120
		Registrazione			

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 allega copia degli atti di provenienza all'allegato n.3.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 25/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Atto esecutivo Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 01/08/2024

Reg. gen. 7484 - Reg. part. 5233

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

- Atto esecutivo - verbale di pignoramento trascritto a Pistoia il 01/08/2024 - oneri di cancellazione limitatamente ai beni trasferiti: € 294,00.

Per la visualizzazione della documentazione elencata (copie ispezioni ipotecarie), si rimanda all'allegato n.5.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio, costruito al termine degli anni '50 in prossimità del centro storico della città, è classificato nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano della Città Storica del Comune di Pistoia come "Fabbricato nuovo" (non tipologizzato, realizzato nel secondo dopoguerra), di cui all'art. 23 delle N.T.A., come da estratto di piano (allegato n.8).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

In seguito a ricerche d'archivio, effettuate presso gli archivi del Comune di Pistoia è risultato che il fabbricato del quale fa parte il bene oggetto di stima è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e precisamente in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia n.10921/919 del 18 giugno 1957 per la costruzione del fabbricato condominiale intestata a **** Omissis **** ed altri.

- Pratica n.4002/22: Istanza di condono prot. gen. 56056 del 29/09/86 presentata da **** Omissis **** n. ord. 4002/22 a cui ha fatto seguito l'Autorizzazione a sanatoria n.9 del 18/11/03 per modifiche interne ed esterne della parte condominiale (relativa anche alla variazione interna del piano scantinato, con la formazione di spazi a comune e piccole cantine di proprietà dei singoli).

- Pratica n.4170/22: Domanda di concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della L.47/85 acquisita in data 29/09/1986 prot. n. 055775 ed integrata in data 31/01/1987, a cui ha fatto seguito il rilascio della Concessione in sanatoria da parte del Comune di Pistoia con provvedimento in data 01/03/1994 n.258, notificata il

16/12/2020, per ristrutturazione di appartamento e acquisizione superficie da altra unità immobiliare, realizzazione di una veranda, di un terrazzo e copertura di un altro terrazzo (allegato n.10).
- Attestato di prestazione energetica redatto dall'Ing. **** Omissis **** in data 18/02/2015, dal quale risulta che l'immobile medesimo appartiene alla classe energetica "G" (allegato n.3).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi riscontrato in fase di sopralluogo ed il progetto allegato ai titoli abilitativi, ossia la Concessione in sanatoria n.258 del 1° marzo 1994 relativamente all'appartamento e l'Autorizzazione a sanatoria n.9 del 18/11/03 per quanto riguarda la cantina al piano interrato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 8.253,85

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.731,00

Dati forniti con mail del 10/02/2025, ricevuta dall'Amministratore del condominio Galleria Nazionale 41 Pistoia.

Nel dettaglio:

- le spese di esercizio riportate alla voce totale spese per l'anno in corso e precedente sono suddivise in spese a consuntivo 2023/2024 e spese presunte 2024/2025;
- le spese straordinarie riguardano lavori autoclave e lavori ascensore.

Importo complessivo a carico dell'acquirente (salvo aggiornamenti presso lo studio di Amministrazione): €

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.41, piano 2 - S1
Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano secondo di fabbricato condominiale più ampio edificato al termine degli '50, sito in Pistoia via Galleria Nazionale n.41, e precisamente la prima a sinistra per chi proviene dalla scala condominiale e sbarca sul pianerottolo, composta da ingresso, disimpegno, cucina-sala pranzo, soggiorno con ampio camino, due servizi igienici, piccolo ripostiglio-lavanderia, tre camere e due terrazzi, uno con accesso dalla sala pranzo e l'altro con accesso dalla camera a sud. L'unità è dotata di piccola cantinetta al piano interrato e precisamente la seconda a destra per chi accede ai percorsi pedonali al piano interrato tramite vano scala condominiale e percorre il disimpegno in direzione nord. L'immobile è dotato di ascensore. Il bene si trova nella zona centrale di Pistoia, dove sono presenti tutti i principali servizi, ed a pochi passi dal centro storico della città; l'ingresso condominiale è inserito all'interno della Galleria Nazionale dove si trovano negozi di vario genere. L'unità non è dotata di posto auto esclusivo, ma l'area è ben fornita di parcheggi sia privati che pubblici nelle aree limitrofe.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 501, Sub. 11, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 287.096,00

Il criterio di stima adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza dell'unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato immobiliare (es. atti di compravendita immobiliari similari, prezzi di vendita agenzie immobiliari, borsini immobiliari), previa consultazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) per il 1° semestre 2024.

Dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) per il 1° semestre 2024

Comune: Pistoia Fascia/zona: Centro storico/B1 Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq): Min 1.300 - Max 1.650

Ai fini della redazione della stima sono stati reperiti alcuni atti di compravendita per immobili ubicati in zone limitrofe e similari come tipologia edilizia; dalla media dei prezzi di compravendita si ricava un valore di mercato di circa 1.455 €/mq (allegato n.14), sebbene i suddetti beni si presentino in uno stato

di manutenzione peggiore rispetto al bene oggetto di stima, almeno per quanto possibile dedurre dagli atti individuati.

Inoltre, dalle pubblicità di immobili in vendita presso Agenzie immobiliari è stato possibile reperire alcuni comparabili, da cui si ricavano prezzi variabili in funzione della metratura e dello stato di conservazione, con una media di 1.978 €/mq per immobili in buono stato conservativo (allegato 12 a sostituzione di precedente depositato).

Premesso ed osservato quanto sopra, si procede alla stima, tenendo presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile come la tipologia, la struttura, il livello estetico e qualità architettonica, il piano, l'esposizione, la luminosità, i servizi e gli impianti tecnologici, pavimenti, serramenti e finiture, lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui è ubicato, l'epoca di costruzione del fabbricato. Rilevati tutti i precedenti aspetti, data la recente ristrutturazione con materiali di elevata qualità, con sostituzione degli infissi e dotazione impiantistica integrativa rispetto alla situazione preesistente, si ritiene corretto applicare il valore OMI più alto ai fini della determinazione della media, ossia l'importo di 1.650 €/mq, da cui si ottiene:

$$1.650 \text{ €/mq} + 1.455 \text{ €/mq} + 1.978 \text{ €/mq} = 1.694 \text{ €/mq}$$

Dalla media tra i valori sopra indicati, si ricava il più probabile valore di mercato pari a 1.694 €/mq che si arrotonda a 1.700 €, ottenendo il valore complessivo per il bene oggetto di stima pari a € 287.096,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.41, piano 2 - S1	168,88 mq	1.700,00 €/mq	€ 287.096,00	100,00%	€ 287.096,00
				Valore di stima:	€ 287.096,00

Valore di stima: € 287.096,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
A corpo: opere di completamento e spese tecnico professionali	5,00	%
Spese condominiali insolute	10984,85	€

Valore finale di stima: € 233.046,75

Considerata la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene, considerato che la vendita non avviene in regime di libero mercato ma è soggetta alle tempistiche della procedura del Tribunale, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari a circa il 10% rispetto al più probabile prezzo di mercato; inoltre, non essendo ultimati i lavori e non essendo possibile in questa sede valutare nel dettaglio le opere di

completamento effettivamente necessarie, si valuta a corpo un ulteriore deprezzamento del 5%, comprensivo delle opere edili e delle spese tecnico-professionali. All'importo così ottenuto, saranno inoltre da detrarre le spese condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, ottenendo il prezzo finale di stima per il bene oggetto di pignoramento di € 233.046,75.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.41, piano 4 - S1
Unità immobiliare ad uso civile abitazione ubicata al piano quarto di un più ampio fabbricato condominiale edificato al termine degli anni '50 e posto in Pistoia via Galleria Nazionale nc.41. L'appartamento è composto da ingresso, sala, cucina, studio, disimpegno, tre ampie camere, un servizio igienico con doccia esterna, un vano deposito e un piccolo ripostiglio; il bene è dotato di spazi esterni, nel dettaglio un'ampia terrazza disposta ad 'L', in parte coperta con tettoia in parte chiusa a vetri tipo veranda, e due balconi di limitate dimensioni, uno accessibile dalla cucina, l'altro dal locale deposito. Di corredo all'unità immobiliare, al piano interrato è una piccola cantinetta e precisamente la prima a destra per chi accede ai percorsi pedonali al piano interrato tramite vano scala condominiale e percorre il disimpegno in direzione nord. L'immobile è dotato di ascensore. Il bene si trova nella zona centrale di Pistoia, dove sono presenti tutti i principali servizi, ed a pochi passi dal centro storico della città; l'ingresso condominiale è inserito all'interno della Galleria Nazionale dove si trovano negozi di vario genere. L'unità non è dotata di posto auto esclusivo, ma l'area è ben fornita di parcheggi sia pubblici che privati nelle aree limitrofe.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 501, Sub. 18, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 279.045,00

Il criterio di stima adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza dell'unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato immobiliare (es. atti di compravendita immobiliari simili, prezzi di vendita agenzie immobiliari, borsini immobiliari), previa consultazione dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) per il 1° semestre 2024.

Dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) per il 1° semestre 2024

Comune: Pistoia Fascia/zona: Centro storico/B1 Destinazione:Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq): Min 1.300 - Max 1.650

Ai fini della redazione della stima sono stati reperiti alcuni atti di compravendita per immobili ubicati in zone limitrofe e similari come tipologia edilizia, sebbene non proprio simili come metratura, in quanto trattasi di tagli più piccoli rispetto al bene oggetto di perizia; dalla media dei prezzi di vendita si ricava un valore di mercato di circa 1.455 €/mq (allegato 14).

Inoltre, dalla verifica delle pubblicità di annunci di compravendite presso Agenzie immobiliari è stato possibile reperire alcuni comparabili, da cui si ricavano prezzi variabili in funzione della metratura e dello stato di conservazione, con una media di 1.165 €/mq per immobili che necessitano di opere di manutenzione come nel nostro caso (allegato 12 a sostituzione di precedente depositato).

Premesso ed osservato quanto sopra, si procede alla stima, tenendo presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile come la tipologia, la struttura, il livello estetico e qualità architettonica, il piano, l'esposizione, la luminosità, i servizi e gli impianti tecnologici, pavimenti, serramenti e finiture, lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui è ubicato, l'epoca di costruzione del fabbricato. Rilevati tutti i precedenti aspetti, data la necessità di opere di manutenzione e considerata l'ampia metratura dell'unità abitativa, quindi di valore inferiore rispetto ai tagli più piccoli, si ritiene corretto applicare il valore OMI più basso ai fini della determinazione della media,

ossia l'importo di 1.300 €/mq, da cui si ottiene:

$$1.300 \text{ €/mq} + 1.455 \text{ €/mq} + 1.165 \text{ €/mq} = 1.306 \text{ €/mq}$$

Dalla media tra i valori sopra indicati, si ricava il più probabile valore di mercato pari a 1.306 €/mq che si arrotonda a 1.300 €, ottenendo il valore complessivo per il bene oggetto di stima pari a € 279.045,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.41, piano 4 - S1	214,65 mq	1.300,00 €/mq	€ 279.045,00	100,00%	€ 279.045,00
				Valore di stima:	€ 279.045,00

Valore di stima: € 279.045,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	10984,85	€

Valore finale di stima: € 240.155,65

Considerata la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene, considerato che la vendita non avviene in regime di libero mercato ma è soggetta alle tempistiche della procedura del Tribunale, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari a circa il 10% rispetto al più probabile prezzo di mercato. All'importo così ottenuto, saranno inoltre da detrarre le spese condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, ottenendo il valore finale di stima per il bene oggetto di pignoramento pari a € 240.155,65.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non sussistono riserve o particolarità da segnalare.

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.

Pistoia, li 08/05/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Landini Alessia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Copia raccomandate iniziali e/o PEC
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Bene 1 Lotto 1
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Bene 2 Lotto 2
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 6 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Nota Ufficio del Registro - Agenzia delle Entrate di Pistoia
- ✓ N° 8 Altri allegati - Estratto di Regolamento Urbanistico Comune di Pistoia
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Titoli abilitativi Bene 1 Lotto 1
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Titoli abilitativi Bene 2 Lotto 2
- ✓ N° 11 Google maps - Foto aerea
- ✓ N° 12 Altri allegati - Pubblicità immobiliari comparabili ai fini della stima dei beni
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - 2 bis- integrazione
- ✓ N° 13 Altri allegati - Copia dei lucidi delle partite catastali 12033 e 4133
- ✓ N° 14 Altri allegati - Scheda sintetica di atti di compravendita di immobili comparabili e relativa copia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.41, piano 2 - S1
Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano secondo di fabbricato condominiale più ampio edificato al termine degli '50, sito in Pistoia via Galleria Nazionale n.41, e precisamente la prima a sinistra per chi proviene dalla scala condominiale e sbarca sul pianerottolo, composta da ingresso, disimpegno, cucina-sala pranzo, soggiorno con ampio camino, due servizi igienici, piccolo ripostiglio-lavanderia, tre camere e due terrazzi, uno con accesso dalla sala pranzo e l'altro con accesso dalla camera a sud. L'unità è dotata di piccola cantinetta al piano interrato e precisamente la seconda a destra per chi accede ai percorsi pedonali al piano interrato tramite vano scala condominiale e percorre il disimpegno in direzione nord. L'immobile è dotato di ascensore. Il bene si trova nella zona centrale di Pistoia, dove sono presenti tutti i principali servizi, ed a pochi passi dal centro storico della città; l'ingresso condominiale è inserito all'interno della Galleria Nazionale dove si trovano negozi di vario genere. L'unità non è dotata di posto auto esclusivo, ma l'area è ben fornita di parcheggi sia privati che pubblici nelle aree limitrofe.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 501, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio, costruito al termine degli anni '50 in prossimità del centro storico della città, è classificato nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano della Città Storica del Comune di Pistoia come "Fabbricato nuovo" (non tipologizzato, realizzato nel secondo dopoguerra), di cui all'art. 23 delle N.T.A., come da estratto di piano (allegato n.8).

Prezzo base d'asta: € 233.046,75

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.41, piano 4 - S1
Unità immobiliare ad uso civile abitazione ubicata al piano quarto di un più ampio fabbricato condominiale edificato al termine degli anni '50 e posto in Pistoia via Galleria Nazionale n.41. L'appartamento è composto da ingresso, sala, cucina, studio, disimpegno, tre ampie camere, un servizio igienico con doccia esterna, un vano deposito e un piccolo ripostiglio; il bene è dotato di spazi esterni, nel dettaglio un'ampia terrazza disposta ad 'L', in parte coperta con tettoia in parte chiusa a vetri tipo veranda, e due balconi di limitate dimensioni, uno accessibile dalla cucina, l'altro dal locale deposito. Di corredo all'unità immobiliare, al piano interrato è una piccola cantinetta e precisamente la prima a destra per chi accede ai percorsi pedonali al piano interrato tramite vano scala condominiale e percorre il disimpegno in direzione nord. L'immobile è dotato di ascensore. Il bene si trova nella zona centrale di Pistoia, dove sono presenti tutti i principali servizi, ed a pochi passi dal centro storico della città; l'ingresso condominiale è inserito all'interno della Galleria Nazionale dove si trovano negozi di vario genere. L'unità non è dotata di posto auto esclusivo, ma l'area è ben fornita di parcheggi sia pubblici che privati nelle aree limitrofe.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 501, Sub. 18, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio, costruito al termine degli anni '50 in prossimità del centro storico della città, è classificato nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano della Città Storica del Comune di Pistoia come "Fabbricato nuovo" (non tipologizzato, realizzato nel secondo dopoguerra), di cui all'art. 23 delle N.T.A., come da estratto di piano (allegato n.8).

Prezzo base d'asta: € 240.155,65

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 172/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 233.046,75

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.41, piano 2 - S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 501, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	168,88 mq
Stato conservativo:	L'unità abitativa è interessata da opere di ristrutturazione in corso di ultimazione, per cui si presenta in ottime condizioni. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata, da cui si può ricavare la scelta di materiali pregiati, oltre che la dotazione di nuovi infissi sia interni che esterni e di servizi igienici completamente rinnovati. I locali condominiali si presentano in discreto stato conservativo, sia per quanto riguarda gli interni che le porzioni esterne. Le parti interrato presentano invece condizioni più precarie e necessitano di opere di manutenzione (allegato n.6). La cantina è fornita di nuova porta di accesso di colore bianco; al momento del sopralluogo non è stato possibile visionarla poiché la porta di accesso è chiusa a chiave.		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano secondo di fabbricato condominiale più ampio edificato al termine degli '50, sito in Pistoia via Galleria Nazionale n.41, e precisamente la prima a sinistra per chi proviene dalla scala condominiale e sbarca sul pianerottolo, composta da ingresso, disimpegno, cucina-sala pranzo, soggiorno con ampio camino, due servizi igienici, piccolo ripostiglio-lavanderia, tre camere e due terrazzi, uno con accesso dalla sala pranzo e l'altro con accesso dalla camera a sud. L'unità è dotata di piccola cantinetta al piano interrato e precisamente la seconda a destra per chi accede ai percorsi pedonali al piano interrato tramite vano scala condominiale e percorre il disimpegno in direzione nord. L'immobile è dotato di ascensore. Il bene si trova nella zona centrale di Pistoia, dove sono presenti tutti i principali servizi, ed a pochi passi dal centro storico della città; l'ingresso condominiale è inserito all'interno della Galleria Nazionale dove si trovano negozi di vario genere. L'unità non è dotata di posto auto esclusivo, ma l'area è ben fornita di parcheggi sia privati che pubblici nelle aree limitrofe.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 240.155,65

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Galleria Nazionale n.41, piano 4 - S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 501, Sub. 18, Categoria A2	Superficie	214,65 mq
Stato conservativo:	L'unità oggetto di perizia si presenta in condizioni normali per quanto riguarda le aree interne, sebbene si denoti lo stato di abbandono in atto da alcuni anni e la necessità di opere di pulizia e di manutenzione ordinaria in genere. In particolare i terrazzi esterni necessitano di pulizia per essere attualmente		

	<p>interessati da presenza di piccioni, che hanno invaso tutta l'area dell'ampio terrazzo al 'L', deteriorando anche gli intonaci delle murature e dei parapetti e le soglie delle finestre. La tettoia realizzata con struttura metallica e soprastante lastra ondulata di plexiglas a copertura del bozzino si trova in stato precario; tale elemento dovrà comunque essere rimosso, non essendo autorizzato. Da evindenziare l'accesso della doccia dal disimpegno, anzichè direttamente dal servizio igienico, che non risulta per niente funzionale, per cui ne può derivare la necessità di ripristinare il collegamento interno. I locali condominiali si presentano in buono stato conservativo, sia per quanto riguarda gli interni che le porzioni esterne. Le parti interrante presentano invece condizioni più precarie e necessitano di opere di manutenzione. La cantina attualmente si trova in avanzato stato di degrado, è priva di porta di accesso ed è utilizzata come deposito di materiale vario (allegato n.6).</p>
Descrizione:	<p>Unità immobiliare ad uso civile abitazione ubicata al piano quarto di un più ampio fabbricato condominiale edificato al termine degli anni '50 e posto in Pistoia via Galleria Nazionale nc.41. L'appartamento è composto da ingresso, sala, cucina, studio, disimpegno, tre ampie camere, un servizio igienico con doccia esterna, un vano deposito e un piccolo ripostiglio; il bene è dotato di spazi esterni, nel dettaglio un'ampia terrazza disposta ad 'L', in parte coperta con tettoia in parte chiusa a vetri tipo veranda, e due balconi di limitate dimensioni, uno accessibile dalla cucina, l'altro dal locale deposito. Di corredo all'unità immobiliare, al piano interrato è una piccola cantinetta e precisamente la prima a destra per chi accede ai percorsi pedonali al piano interrato tramite vano scala condominiale e percorre il disimpegno in direzione nord. L'immobile è dotato di ascensore. Il bene si trova nella zona centrale di Pistoia, dove sono presenti tutti i principali servizi, ed a pochi passi dal centro storico della città; l'ingresso condominiale è inserito all'interno della Galleria Nazionale dove si trovano negozi di vario genere. L'unità non è dotata di posto auto esclusivo, ma l'area è ben fornita di parcheggi sia pubblici che privati nelle aree limitrofe.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE N.41, PIANO 2 - S1

Trascrizioni

- **Atto esecutivo Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 01/08/2024

Reg. gen. 7484 - Reg. part. 5233

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - GALLERIA NAZIONALE N.41, PIANO 4 - S1

Trascrizioni

- **Atto esecutivo Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 01/08/2024

Reg. gen. 7484 - Reg. part. 5233

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura