

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tonini Gianni, nell'Esecuzione Immobiliare 234/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	10
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2	17
Descrizione	18
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità	19
Confini	19
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali	21
Precisazioni	22
Patti	22
Stato conservativo	22
Parti Comuni	22
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Caratteristiche costruttive prevalenti	23



Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Stima / Formazione lotti.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	31
Riserve e particolarità da segnalare	34
Riepilogo bando d'asta.....	36
Lotto 1	36
Lotto 2	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 234/2024 del R.G.E.....	38
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 42.000,00	38
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 70.000,00	38
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	40
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Lorenzo Ghiberti nc. 2/B	40
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Lorenzo Ghiberti nc. 2/B	40



In data 02/04/2025, il sottoscritto Geom. Tonini Gianni, con studio in Via Scopetana, 55 - 51039 - Quarrata (PT), email giannitonini@libero.it, PEC gianni.tonini@geopec.it, Tel. 0573 790 109, 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** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Lorenzo Ghiberti nc. 2/B (Coord. Geografiche: N. 43°55'45,43" E. 10°55'33,64")
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Lorenzo Ghiberti nc. 2/B (Coord. Geografiche: N. 43°55'45,43" E. 10°55'33,64")





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Lorenzo Ghiberti nc. 2/B

DESCRIZIONE

Unità immobiliare adibita ad ufficio posta al piano primo del fabbricato condominiale ubicato in Comune di Pistoia, località S.Agostino, Via L. Ghiberti, nc. 2/B, libero su tre lati e sviluppato su 4 (quattro) livelli oltre al piano terra, con accesso dalla terza porta da destra verso sinistra quando dal vano scale condominiale si accede nell'ingresso a comune, che per mezzo del vano scale mette in comunicazione gli uffici con Via L. Ghiberti ed è composto da : ingresso-disimpegno, un locale ufficio e locale archivio, il tutto avente una superficie catastale totale di mq 59, oltre a ingresso e servizio igienico a comune ad altre unità immobiliari dello stesso piano e al piano terra con ingresso e vano scale a comune con tutte le unità immobiliari che si sviluppano sullo stesso vano scale.

Sono inoltre compresi tutti i proporzionali diritti di comproprietà dell'intero stabile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comune per legge e consuetudine.

L'unità immobiliare sopra identificata, vanta di servitù di passo pedonale antistante il vano scale condominiale, identificato dal foglio di mappa 225 particella 267 sub. 12 il quale permette il collegamento con la Via L. Ghiberti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Custode delle chiavi: ISVEG PISTOIA

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Gianni Tonini con pec del 18/04/2025, comunicava al creditore procedente **** Omissis **** e all'**** Omissis ****, la data del sopralluogo, che veniva fissata per il giorno 15 maggio 2024 alle ore 9.15 e seguenti sul posto.

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Gianni Tonini con pec del 23/04/2025, comunicava alla società esecutata **** Omissis ****, la data del sopralluogo, che veniva fissata per il giorno 15 maggio 2024 alle ore 9.15 e seguenti sul posto.

Per il giorno e l'orario fissato (15/05/2025 ore 9.15) il sopralluogo NON fu effettuato, perchè non si presentò nessuno per la società esecutata. L'ISVEG nella persona del Signor Marco Di Paolo lascia affisso sulle porte di accesso agli uffici il verbale di sopralluogo negativo, invitando la società esecutata a contattare l'Istituto entro 5 giorni. Il sopralluogo termina alle ore 10.00.

Di conseguenza, il sottoscritto CTU essendo stato contattato telefonicamente dal Signor **** Omissis **** Legale Rappresentante della società esecutata e sentito per vie brevi l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, veniva fissata una nuova data per il sopralluogo, per il giorno 30/05/2025 alle ore 09.30 e seguenti sempre sul posto.

Il sopralluogo fissato per il giorno 30/05/2025 veniva regolarmente eseguito alla presenza del signor **** Omissis **** esecutata e alla presenza dell'ISVG nella persona del signor Di Paolo Marco. Poichè il Signor **** Omissis **** non era in possesso delle chiavi dell'unità immobiliare identificata dal sub. 16, è stato necessario

l'intervento del serraturiere Signor **** Omissis **** per aprire la porta di accesso alla suddetta u. i. In sede di sopralluogo il sottoscritto C.T.U., ha effettuato il rilievo del cespite pignorato, ha redatto la documentazione fotografica sia dell'interno che degli esterni, così per redigere l'elaborato peritale e rispondere puntualmente al quesito postomi dall'Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari. Il sopralluogo è terminato alle ore 10.45.

Il sottoscritto C.T.U., come di rito ha fatto accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Pistoia per verificare la conformità edilizia dell'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari che hanno originato la procedura esecutiva in oggetto, ha effettuato le visure catastali e ispezioni ipotecarie collegandosi al sito dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pistoia - Territorio, e al sito dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pistoia - Pubblicità Immobiliare e Territoriale. Ho fatto accesso agli atti anche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pistoia al solo scopo di verificare se per l'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare risultassero in essere contratti di locazione e/o di comodato. Infine mi sono collegato al sito Stimatrix-City per effettuare un'indagine di mercato sugli immobili residenziali oggetto di compravendita della zona negli ultimi 24 mesi, ho contattato telefonicamente alcune agenzie immobiliari della zona, per assumere informazioni utili al solo scopo di poter procedere a determinare il più probabile valore di mercato del cespite pignorato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto CTU ha accertato che la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale attestante le risultanze delle visure catastale e dei registri immobiliari depositata in PTC e redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'unità immobiliare che quanto forma oggetto della procedura esecutiva in oggetto è pervenuto alla Società **** Omissis **** per la quota del diritto di piena proprietà 1/1 con atto di compravendita ai Rogiti per Notaio Dott. Marco Regni di Pistoia, del 18/12/2007, repertorio n. 201.335 raccolta n. 37.957, Registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pistoia in data 07/01/2008 al n. 119 SERIE 1T, e Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia in data 07/01/2008 al n. 77 del registro particolare e al n. 126 del registro generale.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con : Spazi condominiali per il sub. 24, **** Omissis ****, **** Omissis ****, distacco su via B. Cellini, salvo se altri e più recenti e aggiornati confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	26,78 mq	29,92 mq	1	29,92 mq	2,80 m	1°
Ingresso-Archivio	28,74 mq	31,21 mq	0,60	18,73 mq	2,80 m	1°
Totale superficie convenzionale:				48,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dati del pignoramento : Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pistoia il 16/12/2024 al n. 8.030 del Registro Particolare e al n. 11.474 del Registro Generale, a favore della Società **** Omissis ****, contro la società **** Omissis **** per la quota di 1/1 per il diritto della PIENA PROPRIETA'##

suL seguente immobile :

UNITA' NEGOZIALE N. 1

immobile 1:

- Fabbricato in Comune di Pistoia (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 225 particella 267 sub. 16 categoria catastale A/10 - uffici e studi privati - consistenza 2 vani;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/1996 al 02/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 225, Part. 267, Sub. 16 Categoria A10 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 897,34 Piano 1
Dal 02/11/2004 al 18/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 225, Part. 267, Sub. 16 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 768,25
Dal 18/12/2007 al 07/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 225, Part. 267, Sub. 16 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 768,25

		Piano 1
Dal 07/03/2008 al 18/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 225, Part. 267, Sub. 16 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2 Superficie catastale 59 mq Rendita € 614,58 Piano 1

CRONISTORIA CATASTALE:

L'intestazione, attualmente censita in visura catastale corrisponde alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai fini della cronistoria catastale in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali alla data del 18/08/2025 quanto in oggetto risulta essere censito come segue :

Alla ditta QUARTABONO S.R.L. UNIPERSONALE con sede a Pistoia C.F. 01527860470 PROPRIETA' 1/1;

L'unità immobiliare oggetto delle procedura esecutiva e censita sul foglio 225 particella 267 sub. 16 è derivata da :

- variazione catastale del 14/03/1996 pratica n. 158257 in atti dal 19/10/2001 per DIVISIONE-ATTIVITA' COMMERCIALE-UFFICI (n. 1071/C.1/1996);
- variazione catastale del 14/03/1996 pratica n. PT0116558 in atti dal 02/11/2004 RICORSO 17496 del 07/02/2002 - variazione di classamento (n. 1071C.1/1996);
- variazione catastale del 07/03/2008 pratica n. PT0030717 in atti da pari data per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZZI INTERNI (n. 2003.1/2008);
- variazione catastale del 07/03/2009 pratica n. PT0036655 in atti da pari data per VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1832.1/2009);
- variazione catastale del 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	225	267	16		A10	2	2	59 mq	614,58 €	1	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale, attualmente in visura all'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Pistoia, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia e identificata sul foglio di mappa 225, dal mappale 267 sub. 16 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Pistoia in data 13/04/2025 con il prot. n.

PRECISAZIONI

Il cespite pignorato viene posto in vendita a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e così come è stato goduto e acquistato dalla parte esecutata società **** Omissis **** con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non e/o legalmente costituite ed in particolare con i diritti sulle parti, impianti e servizi da ritenersi comuni per legge, consuetudine e a norma dell'art. 1117 c.c. e così come il cespite pignorato è pervenuto alla parte esecutata in forza dell'atto di acquisto ai rogiti per Notaio Doot. Marco Regni di Pistoia del 18/12/2007 repertorio n. 201.335 più volte citato in relazione.

Ai fini del regime fiscale della vendita l'atto è soggetto alle imposte di registro, di trascrizione e catastali in misura vigente al momento della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento.

PATTI

Quanto allo stato di possesso il cespite pignorato alla data del sopralluogo effettuato il giorno 30/05/2025 risultava libero da persone e cose.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Per quanto mi è stato possibile accertare, in particolare dall'atto di provenienza sono parti dell'edificio a comune all'unità immobiliare in oggetto i seguenti beni :

- Sub. 24 - ingresso e vano scale a comune;
- Sub. 25 - bagno al piano primo a comune;
- Sub. 26 - vano ascensore a comune;
- Sub. 29 - altra porzione di vano ascensore a comune;

Sono ritenuti a comune, il suolo su cui sorge l'edificio, la copertura dell'edificio, le murature portanti, le fondazioni, oltre alle parti a comune per legge, consuetudine, destinazione e quelle riconosciute dal codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene è stato periziato a corpo e non a misura e verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza,

comunione, servitù attiva e passiva, ed in particolare così come è stato acquistato dall'attuale società esecutata **** Omissis **** con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Marco Regni di Pistoia del 18/12/2007 repertorio n. 201.335 raccolta n. 37.957, più volte citato in perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FONDAZIONI : Dato non rilevabile

ESPOSIZIONE: Est

ALTEZZA UTILE INTERNA : ML 2,80

STRUTT. VERTICALI : Edificio con struttura portante in travi e pilastri in c.a. gettato in opera;

SOLAI : Il solaio del piano primo è in latero cemento in buono stato di manutenzione e conservazione;

COPERTURA : Copertura piana ad arco rovescio. (descrizione fatta dalla foto satellitare tratta da google maps poichè non è possibile aviccedere direttamente in copertura);

MANTO DI COPERTURA : Guaina impermeabilizzante. (descrizione fatta dalla foto satellitare tratta da google maps poichè non è possibile aviccedere direttamente in copertura);

PARETI ESTERNE E INTERNE : Ampie finestre in alluminio anodizzato e vetro trasparente, ad eccezione delle sole specchiature in muratura intonacata e pitturata con colori chiari. Ad ogni buon conto si allega la documentazione fotografica degli esterni.

PAVIMENTAZIONE INTERNA : Piastrelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm 33x33 cm;

INFISSI ESTERNI E INTERNI : Le porte interne sono in legno impiallacciato munite di ferramenta di tipo semplice ed economica, le finestre sono in alluminio anodizzato verniciato munite di vetro camera a doppio spessore, con ferramenta di tipo semplice ed economica, persiane in legno verniciato. In definitiva tutti gli infissi sia essi interni che esterni, necessitano di interventi di manutenzione straordinaria per riportarli alle normali condizioni di decoro.

IMPIANTI ELETTRICO-IDRICO-TERMICO : L'impianto termico è di tipo a fancoil, l'impianto elettrico è di tipo a vista posto all'interno di canalette in pvc posizionate all'altezza dello zoccolino battiscopa; L'impianto elettrico di tipo tradizionale a 220 volt.; L'impianto idrico è di tipo tradizionale con acqua calda e fredda ai sanitari. L'acqua calda è fornita dalla caldaia a gas metano, che alla data del sopralluogo mancava. Tutti gli impianti anche se funzionanti, non sono dotati dei rispettivi certificati di conformità o dichiarazioni di rispondenza o di conformità, ragion per cui non sono da escludere eventuali interventi di manutenzione straordinaria, per renderli conformi alla mutate norme in materia impiantistica.

RESEDE : NON PRESENTE

In generale lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento che ha originato la procedura esecutiva immobiliare in oggetto è MEDIOCRE.

Per una migliore comprensione si rimanda all'allegato fotografico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come meglio risulta dal certificato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pistoia, in data 02/05/2025 a seguito della mia richiesta inoltrata con pec del 22/04/2025 sulla base della visura dei dati presenti in anagrafe tributaria a carico della società **** Omissis **** in qualità di società esecutata nella

procedura esecutiva in oggetto, NON risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione, comodato, leasing o altro dalla quale si rilevi l'eventuale occupazione ad oggi di terzi relativamente ai beni immobili sopra descritti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1968 al 18/12/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. NOTAIO RENZO CHIOSTRINI	11/09/1968	117.434	11.598
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare	03/10/1968	5.780	2.137
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	28/09/1968	3.181			
Dal 18/12/2007 al 18/08/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. NOTAIO MARCO REGNI	18/12/2007	201.335	37.957
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare	07/01/2008	126	77
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	07/01/2008	77 S. 1T			

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 variata.

Ai fini della continuità delle trascrizioni della provenienza si precisa quanto segue :

Alla società **** Omissis **** il bene è pervenuto per acquisto fatto da **** Omissis **** per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, con atto di compravendita rogato Notaio Marco Regni di Pistoia del 18/12/2007 rep. n. 201.337, raccolta 37.957, registrato a Pistoia il 07/01/2008 al n. 119 serie 1T e trascritto a Pistoia il 07/01/2008 al n. 77 del registro particolare, e al n. 126 del registro generale;

A **** Omissis **** la quota dell'intera proprietà è pervenuta per atto di compravendita ai Rogiti del Notaio Renzo Chiostrini di Pistoia del 11/09/1968 rep. n. 117434/11598, registrato a Pistoia il 28/09/1968 al n. 3168 e trascritto a Pistoia il 03/10/1968 ai nn. 2137/5780;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 18/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CON.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO ESECUTIVO

Iscritto a PISTOIA il 09/06/2016

Reg. gen. 4482 - Reg. part. 789

Quota: 1/1

Importo: € 821.838,08

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 410.919,04

Rogante: EQUITALIA CENTRO SPA

Data: 08/06/2016

N° repertorio: 719

N° raccolta: 8.916

Note: Formalità Iscritta su : Unità negoziale 1 Immobile n. 1 Comune di Pistoia Foglio 225 Particella 267 Subalterno 16 Natura A/10 - Uffici Studi Privati Consistenza 2,0 vani.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 16/12/2024

Reg. gen. 11.474 - Reg. part. 8.030

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità Trascritta su : Unità negoziale 1 Immobile n. 1 Comune di Pistoia Foglio 225 Particella 267 Subalterno 16 Natura A/10 - Uffici Studi Privati Consistenza 2,0 vani.

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 depositare le rispettive note di cancellazione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: di € 294,00 per la cancellazione dei pignoramenti e decreti ingiuntivi ed € 35,00 per la cancellazione delle ipoteche volontarie, € 94,00 + 0,5% da calcolarsi sul valore dell'ipoteca.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, ai sensi del Regolamento Urbanistico Adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 10 marzo 2010, Approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 17 aprile 2013 ricade all'interno della perimetrazione del Titolo II - AREE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE, art. 45-55 - TP3 tessuti misti prevalentemente produttivi, delle N.T.A. allegate al vigente R.U. Per quanto riguardano gli interventi ammessi sugli edifici, si rimanda alla lettura delle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente Regolamento Urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi :

- Permesso per Lavori Affare n. 11391 protocollo n. 2084 rilasciato a **** Omissis **** per la "Costruzione di un fabbricato per officina, autorimessa e alloggi in Pistoia in Via B. Cellini" rilasciato dal comune di Pistoia in data 31/08/1968;
- Permesso per Lavori Affare n. 11391 protocollo n. 2545 rilasciato a **** Omissis **** per la "Costruzione di un fabbricato ad uso autorimessa e alloggi in Pistoia in Via B. Cellini". (Voltura della Licenza Edilizia n. 11391/2084 rilasciata il 31/08/1968 a **** Omissis ****) ritirata in data 22/10/1968;
- Permesso per Lavori anno 1970 protocollo n. 305 del 07/10/1970, rilasciato a **** Omissis **** per la "Costruzione di un edificio per officina-autorimessa e alloggi in Pistoia in Via B. Cellini". (Variante della Licenza Edilizia n. 11391/2545 dell'11/10/1968);
- Permesso per Lavori anno 1972 protocollo n. 2167 del 06/02/1973, rilasciato a **** Omissis **** per "per eseguire in via provvisoria la trasformazione di locali da autorimessa ad uffici in Pistoia in Via B. Cellini";
- Permesso per Lavori protocollo n. 260/1974 del 12/04/1974, rilasciato a **** Omissis **** per "per eseguire in via provvisoria la trasformazione di locali da autorimessa ad uffici in Pistoia in Via B. Cellini" (proroga della licenza edilizia n. 2167/1972 del 06/02/1973);
- Condono Edilizio ai sensi della legge 47/85 art. 35 rilasciato a **** Omissis ****, per ampliamenti e modifiche interne ed esterne a fabbricato ad uso artigianale, direzionale e civile abitazione, su domanda presentata in

data 30/11/1986 acquisita al protocollo n. 49028 pratica n. 1996/22 cui ha fatto seguito la Concessione a Sanatoria n. 1082 dell'11/11/1994;

- Concessione Edilizia n. 155 del 22/04/1994 rilasciata a **** Omissis **** per la "ristrutturazione di un fabbricato ad uso uffici, con aumento delle unità immobiliari"; a cui ha fatto seguito la comunicaziuone ai sensi dell'art. 9 comma 7 lettera "L" del D.lgs 154/96 relativa alle modifiche interne per variante finale alla C. E. n. 155/94 depositata in comune di Pistoia in data 06/04/1996 protocollo n. 20345;

Inoltre è stato rilasciato dal comune di Pistoia, certificato di abitabilità in data 13/03/1973 con protoollo n. 2981/971, ma a seguito dei successivi interventi edilizi fino ad oggi non è stata presentata alcuna domanda per ottenere il permesso di abitabilità e/o agibilità, e agli agli atti non risulta essere stata depositata alcuna asseverazione relativa all'abitabilità e/o agibilità dell'unità immobiliare in oggetto.

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.

Il sottoscritto C.T.U., a seguito del rilievo eseguito in sede di sopralluogo, nonchè dalla ricostruzione grafica dello stesso, e dal raffronto fra lo stato finale allegato alla comunicaziuone ai sensi dell'art. 9 comma 7 lettera "L" del D.lgs 154/96 relativa alle modifiche interne per variante finale alla C. E. n. 155/94 depositata in comune di Pistoia in data 06/04/1996 protocollo n. 20345 non risulta essere stata realizzata la porta di accesso al vano ad uso archivio dall'ingresso, come meglio si può comprendere dall'elaborato grafico All. 09 dove la variazione è stata evidenziata di colore giallo. Tale variazione non è significativa, non incide sulla conformità edilizia dell'unità immobiliare (vedi legge c.d. Salva Casa) e non necessita di alcuna regolarizzazione.

L'unità immobiliare NON è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), ma per tipologia di adificio analogo per catatteristiche costruttive, tipologia dei materiali ed epoca della costruzione di edifici similari di cui è nota l'APE e secondo le linee guida della Regione Toscana si può classificare l'unità immobiliare in classe energetica "G".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 130,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 262,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Lorenzo Ghiberti nc. 2/B

DESCRIZIONE

Unità immobiliare adibita ad ufficio posta al piano primo del fabbricato condominiale ubicato in Comune di Pistoia, località S. Agostino, Via L. Ghiberti, nc. 2/B, libero su tre lati e sviluppato su 4 (quattro) livelli oltre al piano terra, con accesso dalla terza porta da destra verso sinistra quando dal vano scale condominiale si accede nell'ingresso a comune, che per mezzo del vano scale mette in comunicazione gli uffici con Via L. Ghiberti ed è composta da : due ampi locali ad uso ufficio, locale ad uso archivio, oltre a locale tecnico, il tutto in precario stato di manutenzione e conservazione, apparentemente in fase di ristrutturazione non completata, senza servizio igienico, il tutto avente una superficie catastale totale di mq 121, oltre a ingresso e servizio igienico a comune ad altre unità immobiliari dello stesso piano e al piano terra con ingresso e vano scale a comune con tutte le unità immobiliari che si sviluppano sullo stesso vano scale.

Sono inoltre compresi tutti i proporzionali diritti di comproprietà dell'intero stabile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comune per legge e consuetudine.

L'unità immobiliare sopra identificata, vanta di servitù di passo pedonale antistante il vano scale condominiale, identificato dal foglio di mappa 225 particella 267 sub. 12 il quale permette il collegamento con la Via L. Ghiberti.

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.

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Gianni Tonini con pec del 18/04/2025, comunicava al creditore precedente **** Omissis **** e all'**** Omissis ****, la data del sopralluogo, che veniva fissata per il giorno 15 maggio 2024 alle ore 9.15 e seguenti sul posto.

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Gianni Tonini con pec del 23/04/2025, comunicava alla società esecutata **** Omissis ****, la data del sopralluogo, che veniva fissata per il giorno 15 maggio 2024 alle ore 9.15 e seguenti sul posto.

Per il giorno e l'orario fissato (15/05/2025 ore 9.15) il sopralluogo NON fu effettuato, perchè non si presentò nessuno per la società esecutata. L'ISVEG nella persona del Signor Marco Di Paolo lascia affisso sulle porte di accesso agli uffici il verbale di sopralluogo negativo, invitando la società esecutata a contattare l'Istituto entro 5 giorni. Il sopralluogo termina alle ore 10.00.

Di conseguenza, il sottoscritto CTU essendo stato contattato telefonicamente dal Signor **** Omissis **** Legale Rappresentante della società esecutata e sentito per vie brevi l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, veniva fissata una nuova data per il sopralluogo, per il giorno 30/05/2025 alle ore 09.30 e seguenti sempre sul posto.

Il sopralluogo fissato per il giorno 30/05/2025 veniva regolarmente eseguito alla presenza del signor ****

Omissis **** eseguita e alla presenza dell'ISVG nella persona del signor Di Paolo Marco.

In sede di sopralluogo il sottoscritto C.T.U., ha effettuato il rilievo del cespite pignorato, ha redatto la documentazione fotografica sia dell'interno che degli esterni, così per redigere l'elaborato peritale e rispondere puntualmente al quesito postomi dall'Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari. Il sopralluogo è terminato alle ore 10.45.

Il sottoscritto C.T.U., come di rito ha fatto accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Pistoia per verificare la conformità edilizia dell'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari che hanno originato la procedura esecutiva in oggetto, ha effettuato le visure catastali e ispezioni ipotecarie collegandosi al sito dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pistoia - Territorio, e al sito dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pistoia - Pubblicità Immobiliare e Territoriale. Ho fatto accesso agli atti anche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pistoia al solo scopo di verificare se per l'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare risultassero in essere contratti di locazione e/o di comodato. Infine mi sono collegato al sito Stimatrix-City per effettuare un'indagine di mercato sugli immobili residenziali oggetto di compravendita della zona negli ultimi 24 mesi, ho contattato telefonicamente alcune agenzie immobiliari della zona, per assumere informazioni utili al solo scopo di poter procedere a determinare il più probabile valore di mercato del cespite pignorato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto CTU ha accertato che la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari depositata in PTC e redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'unità immobiliare che quanto forma oggetto della procedura esecutiva in oggetto è pervenuto alla Società **** Omissis **** per la quota del diritto di piena proprietà 1/1 con atto di compravendita ai rogiti per Notaio Dott. T.Marco Regni di Pistoia, del 18/12/2007, repertorio n. 201.335 raccolta n. 37.957, Registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pistoia in data 07/01/2008 al n. 119 SERIE 1T, e Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia in data 07/01/2008 al n. 77 del registro particolare e al n. 126 del registro generale.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con : Spazi condominiali per i sub. 24, 26 e 29, **** Omissis ****, distacco su via Ghiberti, salvo se altri e più recenti e aggiornati confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	100,50 mq	118,68 mq	1	118,68 mq	2,80 m	1°
Ingresso-Archivio	28,74 mq	31,21 mq	0,60	18,73 mq	2,80 m	1°
Totale superficie convenzionale:				137,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dati del pignoramento : Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pistoia il 16/12/2024 al n. 8.030 del Registro Particolare e al n. 11.474 del Registro Generale, a favore della Società **** Omissis ****, contro la società **** Omissis **** per la quota di 1/1 per il diritto della PIENA PROPRIETA'##

suL seguente immobile :

UNITA' NEGOZIALE N. 1

immobile 2:

- Fabbricato in Comune di Pistoia (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 225 particella 267 sub. 23 categoria catastale A/10 - uffici e studi privati - consistenza 4,5 vani;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1996 al 18/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 225, Part. 267, Sub. 15 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 1 mq Rendita € 1.690,11 Piano 1
Dal 14/03/1996 al 02/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 225, Part. 267, Sub. 14 Categoria A10 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 897,34 Piano 1
Dal 02/11/2004 al 18/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 225, Part. 267, Sub. 14 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2,5

		Rendita € 768,23
Dal 18/12/2007 al 10/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 225, Part. 267, Sub. 14 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 768,23 Piano 1

CRONISTORIA CATASTALE:

L'intestazione, attualmente censita in visura catastale corrisponde alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai fini della cronistoria catastale n base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catstali alla data del 18/08/2025 quanto in oggetto risulta essere censito come segue :

Alla ditta QUARTABONO S.R.L. UNIPERSONALE con sede a Pistoia C.F. 01527860470 PROPRIETA' 1/1;

L'unità immobiliare oggetto delle procedura esecutiva e censita sul foglio 225 particella 267 sub. 32 ex subalterni 14 e 15 è derivata da :

variazione catastale del 14/03/1996 pratica n. 158257 in atti dal 19/10/2001 per DIVISIONE-ATTIVITA' COMMERCIALE-UFFICI (n. 1071/C.1/1996);

variazione catastale del 14/03/1996 pratica n. PT0116558 in atti dal 02/11/2004 RICORSO 17496 del 07/02/2002 - variazione di classamento (n. 1071C.1/1996);

variazione catastale del 07/03/2008 pratica n. PT0030717 in atti da pari data per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZZI INTERNI (n. 2003.1/2008);

variazione catastale del 07/03/2008 pratica n. PT0036655 in atti da pari data per VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1832.1/2009);

variazione catastale del 10/03/2008 pratica n. PT0031042 in atti da pari data per FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 2038.1/2008);

variazione catastale del 06/04/2011 pratica n. PT0059858 in atti da pari data per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZZI INTERNI (n. 23499.1/2011);

variazione catastale del 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	225	267	32		A10	2	4,5	121 mq	1382,81 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale, attualmente in visura all'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Pistoia, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia e identificata sul foglio di mappa 225, dal mappale 267 sub. 32 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Pistoia in data 13/04/2025 con il prot. n. T42381 (UFFICIO) NON risulta conforme allo stato attuale dei luoghi per una diversa distribuzione degli spazi interni fro lo stato dei luoghi e quanto rappresentato in planimetria catastale attualmente in visura.

PRECISAZIONI

Il cespite pignorato viene posto in vendita a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e così come è stato goduto e acquistato dalla parte esecutata società **** Omissis **** con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non e/o legalmente costituite ed in particolare con i diritti sulle parti, impianti e servizi da ritenersi comuni per legge, consuetudine e a norma dell'art. 1117 c.c. e così come il cespite pignorato è pervenuto alla parte esecutata in forza dell'atto di acquisto ai rogiti per Notaio Doot. Marco Regni di Pistoia del 18/12/2007 repertorio n. 201.335 più volte citato in relazione.

Ai fini del regime fiscale della vendita l'atto è soggetto alle imposte di registro, di trascrizione e catastali in misura vigente al momento della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento.

PATTI

Quanto allo stato di possesso il cespite pignorato alla data del sopralluogo effettuato il giorno 30/05/2025 risultava libero da persone e cose.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Per quanto mi è stato possibile accertare, in particolare dall'atto di provenienza sono parti dell'edificio a comune all'unità immobiliare in oggetto i seguenti beni :

- Sub. 24 - ingresso e vano scale a comune;
- Sub. 25 - bagno al piano primo a comune;
- Sub. 26 - vano ascensore a comune;
- Sub. 29 - altra porzione di vano ascensore a comune;

Sono ritenuti a comune, il suolo su cui sorge l'edificio, la copertura dell'edificio, le murature portanti, le fondazioni, oltre alle parti a comune per legge, consuetudine, destinazione e quelle riconosciute dal codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene è stato periziato a corpo e non a misura e verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù attiva e passiva, ed in particolare così come è stato acquistato dall'attuale società esecutata **** Omissis **** con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Marco Regni di Pistoia del 18/12/2007 repertorio n. 201.335 raccolta n. 37.957, più volte citato in perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FONDAZIONI : Dato non rilevabile

ESPOSIZIONE: Est

ALTEZZA UTILE INTERNA : ML 2,80

STRUTT. VERTICALI : Edificio con struttura portante in travi e pilastri in c.a. gettato in opera;

SOLAI : Il solaio del piano primo è in latero cemento in buono stato di manutenzione e conservazione;

COPERTURA : Copertura piana ad arco rovescio. (descrizione fatta dalla foto satellitare tratta da google maps poichè non è possibile aviccedere direttamente in copertura);

MANTO DI COPERTURA : Guaina impermeabilizzante. (descrizione fatta dalla foto satellitare tratta da google maps poichè non è possibile aviccedere direttamente in copertura);

PARETI ESTERNE E INTERNE : Ampie finestre in alluminio anodizzato e vetro trasparente, ad eccezione delle sole specchiature in muratura intonacata e pitturata con colori chiari. Ad ogni buon conto si allega la documentazione fotografica degli esterni.

PAVIMENTAZIONE INTERNA : Piastrelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm 33x33 cm;

INFISSI ESTERNI E INTERNI : Le porte interne sono in legno impiallacciato munite di ferramenta di tipo semplice ed economica, le finestre sono in alluminio anodizzato verniciato munite di vetro camera a doppio spessore, con ferramenta di tipo semplice ed economica, persiane in legno verniciato. In definitiva tutti gli infissi sia essi interni che esterni, necessitano di interventi di manutenzione straordinaria per riportarli alle normali condizioni di decoro.

IMPIANTI ELETTRICO-IDRICO-TERMICO : L'impianto termico è di tipo a fancoil, l'impianto elettrico è di tipo a vista posto all'interno di canalette in pvc posizionate all'altezza dello zoccolino battiscopa; L'impianto elettrico di tipo tradizionale a 220 volt.; L'impianto idrico è di tipo tradizionale con acqua calda e fredda ai sanitari. L'acqua calda è fornita dalla caldaia a gas metano, che alla data del sopralluogo mancava. Tutti gli impianti anche se funzionanti, non sono dotati dei rispettivi certificati di conformità o dichiarazioni di rispondenza o di conformità, ragion per cui non sono da escludere eventuali interventi di manutenzione straordinaria, per renderli conformi alla mutate norme in materia impiantistica.

RESEDE : NON PRESENTE

In generale lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento che ha originato la procedura esecutiva immobiliare in oggetto è MEDIOCRE.

Per una migliore comprensione si rimanda all'allegato fotografico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come meglio risulta dal certificato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pistoia, in data 02/05/2025 a seguito della mia richiesta inoltrata con pec del 22/04/2025 sulla base della visura dei dati presenti in anagrafe tributaria a carico della società **** Omissis **** in qualità di società esecutata nella procedura esecutiva in oggetto, NON risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione, comodato, leasing o altro dal quale si ricavi l'eventuale occupazione ad oggi di terzi relativamente ai beni immobili sopra descritti.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1968 al 18/12/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. NOTAIO RENZO CHIOSTRINI	11/09/1968	117.434	11.598
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare	03/10/1968	5.780	2.137
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	28/09/1968	3.181			
Dal 18/12/2007 al 18/08/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. NOTAIO MARCO REGNI	18/12/2007	201.335	37.957
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare	07/01/2008	126	77
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	07/01/2008	77 S. 1T			

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 variata.

Ai fini della continuità delle trascrizioni della provenienza si precisa quanto segue :

Alla società **** Omissis **** il bene è pervenuto per acquisto fatto da **** Omissis **** per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, con atto di compravendita rogato Notaio Marco Regni di Pistoia del 18/12/2007 rep. n. 201.337, raccolta 37.957, registrato a Pistoia il 07/01/2008 al n. 119 serie 1T e trascritto a Pistoia il 07/01/2008 al n. 77 del registrato particolare, e al n. 126 del registro generale;

A **** Omissis **** la quota dell'intera proprietà è pervenuta per atto di compravendita rogato per Notaio renzo Chiostrini di Pistoia del 11/09/1968 rep. n. 117434/11598, registrato a Pistoia il 28/09/1968 al n. 3168 e trascritto a Pistoia il 03/10/1968 ai nn. 2137/5780;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 18/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DPR 602/1973)
Iscritto a Pistoia il 13/11/2012
Reg. gen. 8.281 - Reg. part. 1.288
Quota: 1/1
Importo: € 138.143,18
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 91.571,59
Rogante: EQUITALIA CENTRO SPA
Data: 06/11/2012
N° repertorio: 53
N° raccolta: 8.912
Note: Formalità Trascritta su : Unità negoziale 1 Immobile n. 1 Comune di Pistoia Foglio 225 Particella 267 Subalterno 32 Natura A/10 - Uffici Studi Privati Consistenza 4,5 vani.
- **IPOTECA CON.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO ESECUTIVO
Iscritto a PISTOIA il 09/06/2016
Reg. gen. 4482 - Reg. part. 789
Quota: 1/1
Importo: € 821.838,08
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 410.919,04
Rogante: EQUITALIA CENTRO SPA
Data: 08/06/2016
N° repertorio: 719
N° raccolta: 8.916

Note: Formalità Iscritta su : Unità negoziale 1 Immobile n. 4 Comune di Pistoia Foglio 225 Particella 267 Subalterno 32 Natura A/10 - Uffici Studi Privati Consistenza 4,5 vani.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 16/12/2024
Reg. gen. 11.474 - Reg. part. 8.030
Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità Trascritta su : Unità negoziale 1 Immobile n. 2 Comune di Pistoia Foglio 225 Particella 267 Subalterno 32 Natura A/10 - Uffici Studi Privati Consistenza 4,5 vani.

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 depositare le rispettive note di cancellazione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: di € 294,00 per la cancellazione dei pignoramenti e decreti ingiuntivi ed € 35,00 per la cancellazione delle ipoteche volontarie, € 94,00 + 0,5% da calcolarsi sul valore dell'ipoteca.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, ai sensi del Regolamento Urbanistico Adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 10 marzo 2010, Approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 17 aprile 2013 ricade all'interno della perimetrazione del Titolo II - AREE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE, art. 45-55 - TP3 tessuti misti prevalentemente produttivi, delle N.T.A. allegate al vigente R.U. Per quanto riguardano gli interventi ammessi sugli edifici, si rimanda alla lettura delle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente Regolamento Urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi :



- Permesso per Lavori Affare n. 11391 protocollo n. 2084 rilasciato a **** Omissis **** per la "Costruzione di un fabbricato per officina, autorimessa e alloggi in Pistoia in Via B. Cellini" rilasciato dal comune di Pistoia in data 31/08/1968 e ritirato in data 05/09/1968;
- Permesso per Lavori Affare n. 11391 protocollo n. 2545 rilasciato a **** Omissis **** per la "Costruzione di un fabbricato ad uso autorimessa e alloggi in Pistoia in Via B. Cellini". (Voltura della licenza edilizia n. 11391/2084 rilasciata il 31/08/1968 a **** Omissis ****) ritirata in data 22/10/1968;
- Permesso per Lavori anno 1970 protocollo n. 305 del 07/10/1970, rilasciato a **** Omissis **** per la "Costruzione di un edificio per officina-autorimessa e alloggi in Pistoia in Via B. Cellini". (Variante della Licenza Edilizia n. 11391/2545 dell'11/10/1968);
- Permesso per Lavori anno 1972 protocollo n. 2167 del 06/02/1973, rilasciato a **** Omissis **** per "per eseguire in via provvisoria la trasformazione di locali da autorimessa ad uffici in Pistoia in Via B. Cellini";
- Permesso per Lavori protocollo n. 260/1974 del 12/04/1974, rilasciato a **** Omissis **** per "per eseguire in via provvisoria la trasformazione di locali da autorimessa ad uffici in Pistoia in Via B. Cellini" (proroga della licenza edilizia n. 2167/1972 del 06/02/1973);
- Condono Edilizio ai sensi della legge 47/85 art. 35 rilasciato a **** Omissis ****, per ampliamenti e modifiche interne ed esterne a fabbricato ad uso artigianale, direzionale e civile abitazione, su domanda presentata in data 30/11/1986 acquisita al protocollo n. 49028 pratica n. 1996/22 cui ha fatto seguito la Concessione a Sanatoria n. 1082 dell'11/11/1994;
- Concessione Edilizia n. 155 del 22/04/1994 rilasciata a **** Omissis **** per la "ristrutturazione di un fabbricato ad uso uffici, con aumento delle unità immobiliari"; a cui ha fatto seguito la comunicazione ai sensi dell'art. 9 comma 7 lettera "L" del D.lgs 154/96 relativa alle modifiche interne per variante finale alla C. E. n. 155/94 depositata in comune di Pistoia in data 06/04/1996 protocollo n. 20345;
- D.I.A. Denuncia di Inizio Attività depositata ai sensi della legge R.T. del 03/01/2005 n. 1 art. 79 e s. m. ed i. depositata dalla società **** Omissis ****, in data 13/04/2010 acquisita al protocollo generale n. 23.722 rubricata col n. 685/2010 di PE, pratica SUAP n. 17.566/2010 per la realizzazione di tre unità a destinazione uffici direzionali, derivati dal frazionamento di due uffici esistenti dislocati nel fabbricato sito in Pistoia in S.Agostino in Via L. Ghiberti nc. 2/B;

Inoltre è stato rilasciato dal comune di Pistoia, certificato di abitabilità in data 13/03/1973 con protocollo n. 2981/971, ma a seguito dei successivi interventi edilizi fino ad oggi non è stata presentata alcuna domanda per ottenere il permesso di abitabilità e/o agibilità, e agli atti non risulta essere mai stata depositata alcuna asseverazione relativa all'abitabilità e/o agibilità dell'unità immobiliare in oggetto.

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.

Il sottoscritto C.T.U., a seguito del rilievo eseguito in sede di sopralluogo, nonché dalla ricostruzione grafica dello stesso, e dal raffronto fra lo stato di progetto asseverato allegato alla ciata D.I.A. risulta che le opere in progetto non sono state realizzate come doveva essere, come meglio si può comprendere dall'elaborato grafico

All. 16 dove opere non realizzate sono state evidenziate di colore rosso e giallo.

Pertanto per il completamento delle opere come da progetto è necessario procedere a presentare una C.I.L.A. Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (in quanto trattasi di opere da eseguire non strutturali), e di questi costi aggiuntivi ne se ne è tenuto conto nella determinazione del valore finale del bene.

L'unità immobiliare NON è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), ma per tipologia di edificio analogo per caratteristiche costruttive, tipologia dei materiali ed epoca della costruzione di edifici similari di cui è nota l'APE e secondo le linee guida della Regione Toscana si può classificare l'unità immobiliare in classe energetica "G".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 340,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 680,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Questa C.T.U. ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di 2 (due) lotti in quanto le due unità immobiliari ad uso ufficio che hanno originato la procedura esecutiva in oggetto, se pur fra di loro hanno caratteristiche simili, ma di fatto costituiscono due unità immobiliari distinte non avendo niente in comune e non possono essere materialmente collegate fra di loro in quanto sono separate da altre unità immobiliari che appartengono a proprietari diversi ed estranei alla presente procedura esecutiva immobiliare.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Lorenzo Ghiberti nc. 2/B

Unità immobiliare adibita ad ufficio posta al piano primo del fabbricato condominiale ubicato in Comune di Pistoia, località S. Agostino, Via L. Ghiberti, nc. 2/B, libero su tre lati e sviluppato su 4 (quattro) livelli oltre al piano terra, con accesso dalla terza porta da destra verso sinistra quando dal vano scale condominiale si accede nell'ingresso a comune, che per mezzo del vano scale mette in comunicazione gli uffici con Via L. Ghiberti ed è composto da : ingresso-disimpegno, un locale ufficio e locale archivio, il tutto avente una superficie catastale totale di mq 59, oltre a ingresso e servizio igienico a comune ad altre unità immobiliari dello stesso piano e al piano terra con ingresso e vano scale a comune con tutte le unità immobiliari che si sviluppano sullo stesso vano scale. Sono inoltre compresi tutti i proporzionali diritti di proprietà dell'intero stabile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comune per legge e consuetudine. L'unità immobiliare sopra identificata, vanta di servitù di passo pedonale antistante il vano scale condominiale, identificato dal foglio di mappa 225 particella 267 sub. 12 il quale permette il collegamento con la Via L. Ghiberti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 225, Part. 267, Sub. 16, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 41.352,50

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

Per determinare il prezzo finale a metro quadrato dell'immobile, il sottoscritto CTU ha preso in considerazione la media fra i prezzi desunti e dichiarati nelle compravendite di immobili reperite sul sito STIMATRIX City.

Determinazione del valore economico del bene da periziare.

Il sottoscritto, ha determinato il più probabile valore di mercato tenendo conto di alcuni fattori determinanti che sono :

la natura del diritto pignorato - piena proprietà -

lo stato di manutenzione e conservazione del cespite pignorato - mediocre-



l'ubicazione dell'edificio - L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è ubicato ai margini della zona industriale di S. Agostino, ove sono concentrate le maggiori aziende produttive e centri commerciali, la zona in cui è ubicato l'edificio è facilmente raggiungibile sia per chi proviene dall'area Pratese (Aglia Montale) sia per chi proviene dall'autostrada A 11 c.d. Firenze-Mare. La zona è ben servita sia da aree a parcheggio, che dalle vie di comunicazione che in pochi minuti si raggiunge la superstrada che porta all'area Pratese e in pochi minuti si raggiunge il casello autostradale della Firenze-Mare le cui direttrici sono Prato-Firenze a est e l'area della Valdinievole a proseguire poi verso Pisa a ovest. La zona è ben servita dai servizi quali farmacie, banche, supermercati ed in generale di tutti i maggiori servizi che il cittadino usufruisce quotidianamente -
I servizi che la zona in cui è ubicato l'edificio offre - li definirei ottimali-

Inerente alla tipologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo si articola in tre momenti successivi, che consistono : individuazione dell'aspetto economico, nella elaborazione del procedimento di stima e infine nella determinazione del valore. Non dobbiamo dimenticare che siamo di fronte alla stima di un bene che viene venduto per asta pubblica, quindi con i meccanismi d'asta, ad esempio l'offerta minima è valida purchè non sia inferiore al 75% del prezzo a base d'asta, già questo porta ad un deprezzamento del bene pari al 25% del bene sul valore di stima, e quindi in teoria dovrebbe rendere come si dice più appetibile il bene sul mercato.

In teoria i criteri adottati per la valutazione di un bene sono sostanzialmente di due tipi, il primo c.d. fonte "indiretta", che fornisce una indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono da valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda da fonti c.d. "dirette" da rilevazioni di specifici dati di compravendite di immobili simili oppure da informazioni assunte presso operatori immobiliari (agenzie) dislocate sul territorio in esame.

Il primo dato informazioni desunte da fonti "indirette" come ho già relazionato nei paragrafi precedenti si basa sulla ricerca attraverso il sistema informatico Stimatrix-City di beni comparabili compravenduti. Il sottoscritto CTU ha esteso la ricerca dei beni comparabili sistema informatico Stimatrix-City, negli ultimi 24 mesi e ho accertato tre atti di compravendita di edifici posti nelle immediate vicinanze del bene da periziare, eventi caratteristiche simili sia per tipologia costruttiva, linee architettoniche, superficie utile lorda a quella dell'edificio oggetto di perizia o addirittura nettamente superiori. Qui di seguito ho riportato i dati più essenziali delle tre compravendite avvenute nelle immediate vicinanze dell'edificio da periziare:

1 - Atto di compravendita del 29/05/2025 Notaio Dott.ssa Gaia Nardone rep. n. 11.631 _ Ubicazione Comune di Pistoia, nella zona industriale di Sant'Agostino, alla Via Giovanni Battista Venturi civicon.ro 20, ufficio al piano primo valore di compravendita dichiarato € 20.000,00 _ superficie catastale totale mq 27,00 _ €/mq 750,00 arrotondato.

2 - Atto di compravendita del 22/05/2025 Notaio Dott. Lorenzo Zogheri rep. n. 51.591_ Ubicazione Comune di Pistoia (PT), Via Giovanni Battista Venturi n. 20 ufficio al piano terra valore di compravendita dichiarato € 18.000,00 _ superficie catastale totale mq 27,00 _ €/mq 670,00 arrotondato.

3 - Atto di compravendita del 31/03/2025 Notaio Dott. Lorenzo Zogheri rep. n. 51.399_ Ubicazione Pistoia (PT), Via Enrico Fermi n. 14 ufficio al piano primo valore di compravendita dichiarato € 90.000,00 _ superficie catastale totale mq 118,00_ €/mq 750,00 arrotondato.

4 - Atto di compravendita del 04/03/2022 Notaio Dott. Marco Regni rep. n. 230.880_ Ubicazione ubicato in Comune di Pistoia, località S. Agostino, via Zanzotto n. 141 ufficio al piano terra e primo valore di compravendita dichiarato € 175.000,00 _ superficie catastale totale mq 409,00_ €/mq 430,00

arrotondato.

A parere di questa CTU, il valore unitario al metro quadrato di superficie convenzionale, per l'unità immobiliare da periziare, può essere determinato in € 850,00.

Per la determinazione del valore del cespite pignorato il sottoscritto CTU ha proceduto attraverso queste fasi :

Calcolo della superficie dell'immobile da periziare, specificando quella commerciale/convenzionale applicando i coefficienti correttivi in base alla funzione d'uso del vano o altro;

Determinazione del valore al metro quadrato applicando le correzioni e gli adeguamenti scaturiti dalla fonti informative prese a confronto;

Determinazione del valore complessivo, calcolato matematicamente applicando alla superficie commerciale/convenzionale il valore a metro quadrato unitario.

Sulla base della superficie convenzionale precedentemente determinata e calcolata, applicata al valore unitario a metro quadrato precedentemente determinato e calcolato in euro 850,00 al mq, si stima il più probabile valore di stima del compendio immobiliare pignorato in € 41352,50, che si arrotonda a € 42.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Pistoia (PT) - Via Lorenzo Ghiberti nc. 2/B	48,65 mq	850,00 €/mq	€ 41.352,50	100,00%	€ 41.352,50
Valore di stima:					€ 41.352,50

Valore di stima: € 41.352,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro arrotondamenti	42000,00	€

Valore finale di stima: € 42.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Lorenzo Ghiberti nc. 2/B

Unità immobiliare adibita ad ufficio posta al piano primo del fabbricato condominiale ubicato in Comune di Pistoia, località S.Agostino, Via L. Ghiberti, nc. 2/B, libero su tre lati e sviluppato su 4 (quattro) livelli oltre al piano terra, con accesso dalla terza porta da destra verso sinistra quando dal vano scale condominiale si accede nell'ingresso a comune, che per mezzo del vano scale mette in comunicazione gli uffici con Via L. Ghiberti ed è composta da : due ampi locali ad uso ufficio, locale ad



uso archivio, oltre a locale tecnico, il tutto in precario stato di manutenzione e conservazione, apparentemente in fase di ristrutturazione non completata, senza servizio igienico, il tutto avente una superficie catastale totale di mq 121, oltre a ingresso e servizio igienico a comune ad altre unità immobiliari dello stesso piano e al piano terra con ingresso e vano scale a comune con tutte le unità immobiliari che si sviluppano sullo stesso vano scale. Sono inoltre compresi tutti i proporzionali diritti di comproprietà dell'intero stabile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comune per legge e consuetudine. L'unità immobiliare sopra identificata, vanta di servitù di passo pedonale antistante il vano scale condominiale, identificato dal foglio di mappa 225 particella 267 sub. 12 il quale permette il collegamento con la Via L. Ghiberti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 225, Part. 267, Sub. 32, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 103.057,50

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili : ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità del raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica, della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza dell'esame di alcuni documenti ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadrato che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire alla porzione di immobile oggetto della stima. Per determinare il prezzo finale a metro quadrato dell'immobile, il sottoscritto CTU ha preso in considerazione la media fra i prezzi desunti e dichiarati nelle compravendite di immobili reperite sul sito STIMATRIX City.

Determinazione del valore economico del bene da periziare.

Il sottoscritto, ha determinato il più probabile valore di mercato tenendo conto di alcuni fattori determinanti che sono :

la natura del diritto pignorato - piena proprietà -

lo stato di manutenzione e conservazione del cespite pignorato - mediocre-

l'ubicazione dell'edificio - L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è ubicato ai margini della zona industriale di S.Agostino, ove sono concentrate le maggiori aziende produttive e centri commerciali, la zona in cui è ubicato l'edificio è facilmente raggiungibile sia per chi proviene dall'area Pratese (Aglia Montale) sia per chi proviene dall'autostrada A 11 c.d. Firenze-Mare. La zona è ben servita sia da aree a parcheggio, che dalle vie di comunicazione che in pochi minuti si raggiunge la superstrada che porta all'area Pratese e in pochi minuti si raggiunge il casello autostradale della Firenze-Mare le cui direttrici sono Prato-Firenze a est e l'area della Valdinievole a proseguire poi verso Pisa a ovest. La zona è ben servita dai servizi quali farmacie, banche, supermercati ed in generale di tutti i maggiori servizi che il cittadino usufruisce quotidianamente -

I servizi che la zona in cui è ubicato l'edificio offre - li definirei ottimali-

Inerente alla tipologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo si articola in tre momenti successivi, che consistono : individuazione dell'aspetto economico, nella elaborazione del procedimento di stima e infine nella determinazione del valore. Non dobbiamo dimenticare che siamo di fronte alla stima di un bene che viene venduto per asta pubblica, quindi con i meccanismi d'asta, ad esempio l'offerta minima è valida purchè non sia inferiore al 75% del prezzo a base d'asta, già questo porta ad un deprezzamento del bene pari al 25% del bene sul valore di stima, e quindi in teoria dovrebbe rendere come si dice più appetibile il bene sul mercato.

In teoria i criteri adottati per la valutazione di un bene sono sostanzialmente di due tipi, il primo c.d. fonte "indiretta", che fornisce una indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di

informazioni e dati che emergono da valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda da fondi c.d. "dirette" da rilevazioni di specifici dati di compravendite di immobili similari oppure da informazioni assunte presso operatori immobiliari (agenzie) dislocate sul territorio in esame.

Il primo dato informazioni desunte da fonti "indirette" come ho già relazionato nei paragrafi precedenti si basa sulla ricerca attraverso il sistema informatico Stimatrix-City di beni comparabili compravenduti. Il sottoscritto CTU ha esteso la ricerca dei beni comparabili istema informatico Stimatrix-City, negli ultimi 24 mesi e ho accertato tre atti di compravendita di edifici posti nelle immediate vicinanze del bene da periziare, eventi caratteristiche simili sia per tipologia costruttiva, linee architettoniche, superficie utile lorda a quella dell'edificio oggetto di perizia o addirittura nettamente superiori. Qui di seguito ho riportato i dati più essenziali delle tre compravendite avvenute nelle immediate vicinanze dell'edificio da periziare:

1 - Atto di compravendita del 29/05/2025 Notaio Dott.ssa Gaia Nardone rep. n. 11.631 _ Ubicazione Comune di Pistoia, nella zona industriale di Sant'Agostino, alla Via GiovanniBattista Venturi civicon.ro 20, ufficio al piano primo valore di compravendita dichiarato € 20.000,00 _ superficie catastale totale mq 27,00 _ €/mq 750,00 arrotondato.

2 - Atto di compravendita del 22/05/2025 Notaio Dott. Lorenzo Zogheri rep. n. 51.591_ Ubicazione Comune di Pistoia (PT), Via Giovanni Battista Venturi n. 20 ufficio al piano terra valore di compravendita dichiarato € 18.000,00 _ superficie catastale totale mq 27,00 _ €/mq 670,00 arrotondato.

3 - Atto di compravendita del 31/03/2025 Notaio Dott. Lorenzo Zogheri rep. n. 51.399_ Ubicazione Pistoia (PT), Via Enrico Fermi n. 14 ufficio al piano primo valore di compravendita dichiarato € 90.000,00 _ superficie catastale totale mq 118,00_ €/mq 750,00 arrotondato.

4 - Atto di compravendita del 04/03/2022 Notaio Dott. Marco Regni rep. n. 230.880_ Ubicazione ubicato in Comune di Pistoia, località S.Agostino, via Zanzotto n. 141 ufficio al piano terra e primo valore di compravendita dichiarato € 175.000,00 _ superficie catastale totale mq 409,00_ €/mq 430,00 arrotondato.

A parere di questa CTU, il valore unitario al metro quadrato di superficie convenzionale, per l'unità immobiliare da periziare, può essere determinato in € 750,00.

Per la deterinazione del valore del cespite pignorato il sottoscritto CTU ha proceduto attraverso queste fasi :

Calcolo della superficie dell'immobile da periziare, specificando quella commerciale/convenzionale applicando i coefficienti correttivi in base alla funzione d'uso del vano o altro;

Determinazione del valore al metro quadrato applicando le correzioni e gli adeguamenti scaturiti dalla fonti informative prese a confronto;

Determinazione del valore complessivo, calcolato matematicamente applicando alla superficie commerciale/convenzionale il valore a metro quadrato unitario.

Il sottoscritto C.T.U. tenuto conto che per quanto riguarda la conformità edilizia è necessario procedere alla presentazione di una C.I.L.A. per il completamento delle opere non realizzate con la D.I.A. PE n. 685, si stima un costo di oneri professionali, diritti comunale e tributi catastali come segue :

Deposito della SCIA a snatoria oneri professionali € 3.500,00 oltre IVA se dovuta e cpa;

Diritti di segreteria € 60,00

Sanzione € 1.032,00 salvo conguaglio

Sommano oneri professionali € 4.592,00 ;

Stima sommaria dei lavori necessari per rendere funzionale l'u.i. ad uso ufficio consistenti in :
Realizzazione di nuove pareti in cartongesso _ F.P.O. di n. 2 porte interne _ tinteggiatura _ realizzazione di nuovo impianto idrico nel bagno _ realizzazione di nuovo impianto elettrico _ realizzazione di nuovo impianto termico _ F.P.O. di nuova caldaia a gas metano _ F.P.O. di 1 bidet, 1 wc, 1 lavandino;
Stima del costo delle opere edilizie € 30.000,00 oltre IVA

Sulla base della superficie convenzionale precedentemente determinata e calcolata, applicata al valore unitario a metro quadrato precedentemente determinato e calcolato in euro 750,00 al mq, si stima il più probabile valore di stima del compendio immobiliare pignorato in € 103.057,50, detratti i costi per la sanatoria e le opere di ripristino della funzionalità dell'ufficio che vengono stimate in € 34.592,00 si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto ad uso ufficio che si stima in € 68.465,50 che si arrotonda a € 70.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Pistoia (PT) - Via Lorenzo Ghiberti nc. 2/B	137,41 mq	750,00 €/mq	€ 103.057,50	100,00%	€ 103.057,50
				Valore di stima:	€ 103.057,50

Valore di stima: € 103.057,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	70000,00	€

Valore finale di stima: € 70.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Questa CTU non ha da segnalare nessuna particolarità e/o riserve.

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.

Quarrata, li 24/08/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tonini Gianni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - COMUNICAZIONE DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI - ALLEGATO GENERICO
- ✓ N° 2 Altri allegati - ATTO DI PROVENIENZA - ALLEGATO GENERICO
- ✓ N° 3 Altri allegati - VISURA CAMERALE SOC. ESECUTATA - ALLEGATO GENERICO
- ✓ N° 4 Altri allegati - ACCESSO AGLI ATTI AGENZIA DELLE ENTRATE - ALLEGATO GENERICO
- ✓ N° 6 Altri allegati - NORMATIVE URBANISTICHE - ALLEGATO GENERICO
- ✓ N° 7 Altri allegati - TITOLI EDILIZI RILASCIATI - ALLEGATO GENERICO
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALLEGATO FOTOGRAFICO - LOTTO N. 1
- ✓ N° 9 Altri allegati - STATO RILEVATO E SOVRAPPOSTO - LOTTO N. 1
- ✓ N° 10 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE - LOTTO N. 1
- ✓ N° 11 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA - LOTTO N. 1
- ✓ N° 12 Altri allegati - VISURE CATASTALI - LOTTO N. 1
- ✓ N° 13 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO - LOTTO N. 1
- ✓ N° 14 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE - LOTTO N. 1
- ✓ N° 15 Altri allegati - ALLEGATO FOTOGRAFICO - LOTTO N. 2
- ✓ N° 16 Altri allegati - STATO RILEVATO E SOVRAPPOSTO - LOTTO N. 2
- ✓ N° 17 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE - LOTTO N. 2
- ✓ N° 18 Altri allegati - ESTYRATTO DI MAPPA - LOTTO N. 2
- ✓ N° 19 Altri allegati - VISURE CATASTAI - LOTTO N. 2
- ✓ N° 20 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO - LOTTO N. 2
- ✓ N° 21 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE - LOTTO N. 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Lorenzo Ghiberti nc. 2/B
Unità immobiliare adibita ad ufficio posta al piano primo del fabbricato condominiale ubicato in Comune di Pistoia, località S.Agostino, Via L. Ghiberti, nc. 2/B, libero su tre lati e sviluppato su 4 (quattro) livelli oltre al piano terra, con accesso dalla terza porta da destra verso sinistra quando dal vano scale condominiale si accede nell'ingresso a comune, che per mezzo del vano scale mette in comunicazione gli uffici con Via L. Ghiberti ed è composto da : ingresso-disimpegno, un locale ufficio e locale archivio, il tutto avente una superficie catastale totale di mq 59, oltre a ingresso e servizio igienico a comune ad altre unità immobiliari dello stesso piano e al piano terra con ingresso e vano scale a comune con tutte le unità immobiliari che si sviluppano sullo stesso vano scale. Sono inoltre compresi tutti i proporzionali diritti di comproprietà dell'intero stabile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comune per legge e consuetudine. L'unità immobiliare sopra identificata, vanta di servitù di passo pedonale antistante il vano scale condominiale, identificato dal foglio di mappa 225 particella 267 sub. 12 il quale permette il collegamento con la Via L. Ghiberti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 225, Part. 267, Sub. 16, Categoria A10

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, ai sensi del Regolamento Urbanistico Adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 10 marzo 2010, Approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 17 aprile 2013 ricade all'interno della perimetrazione del Titolo II - AREE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE, art. 45-55 - TP3 tessuti misti prevalentemente produttivi, delle N.T.A. allegate al vigente R.U. Per quanto riguardano gli interventi ammessi sugli edifici, si rimanda alla lettura delle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente Regolamento Urbanistico.

Prezzo base d'asta: € 42.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Lorenzo Ghiberti nc. 2/B
Unità immobiliare adibita ad ufficio posta al piano primo del fabbricato condominiale ubicato in Comune di Pistoia, località S.Agostino, Via L. Ghiberti, nc. 2/B, libero su tre lati e sviluppato su 4 (quattro) livelli oltre al piano terra, con accesso dalla terza porta da destra verso sinistra quando dal vano scale condominiale si accede nell'ingresso a comune, che per mezzo del vano scale mette in comunicazione gli uffici con Via L. Ghiberti ed è composta da : due ampi locali ad uso ufficio, locale ad uso archivio, oltre a locale tecnico, il tutto in precario stato di manutenzione e conservazione, apparentemente in fase di ristrutturazione non completata, senza servizio igienico, il tutto avente una superficie catastale totale di mq 121, oltre a ingresso e servizio igienico a comune ad altre unità immobiliari dello stesso piano e al piano terra con ingresso e vano scale a comune con tutte le unità immobiliari che si sviluppano sullo stesso vano scale. Sono inoltre compresi tutti i proporzionali diritti di comproprietà dell'intero stabile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comune per legge e consuetudine. L'unità immobiliare sopra identificata, vanta di servitù di passo pedonale antistante il vano scale condominiale, identificato dal foglio di mappa 225 particella 267 sub. 12 il quale permette il collegamento con la Via L. Ghiberti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 225, Part. 267, Sub. 32, Categoria A10

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, ai sensi del Regolamento Urbanistico Adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 10 marzo 2010, Approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 17 aprile 2013 ricade all'interno della perimetrazione del Titolo II - AREE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE, art. 45-55 - TP3 tessuti misti prevalentemente produttivi, delle N.T.A. allegate al vigente R.U. Per quanto riguardano gli interventi ammessi sugli edifici, si rimanda alla lettura delle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente Regolamento Urbanistico.

Prezzo base d'asta: € 70.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 234/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.000,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Lorenzo Ghiberti nc. 2/B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 225, Part. 267, Sub. 16, Categoria A10	Superficie	48,65 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Unità immobiliare adibita ad ufficio posta al piano primo del fabbricato condominiale ubicato in Comune di Pistoia, località S.Agostino, Via L. Ghiberti, nc. 2/B, libero su tre lati e sviluppato su 4 (quattro) livelli oltre al piano terra, con accesso dalla terza porta da destra verso sinistra quando dal vano scale condominiale si accede nell'ingresso a comune, che per mezzo del vano scale mette in comunicazione gli uffici con Via L. Ghiberti ed è composto da : ingresso-disimpegno, un locale ufficio e locale archivio, il tutto avente una superficie catastale totale di mq 59, oltre a ingresso e servizio igienico a comune ad altre unità immobiliari dello stesso piano e al piano terra con ingresso e vano scale a comune con tutte le unità immobiliari che si sviluppano sullo stesso vano scale. Sono inoltre compresi tutti i proporzionali diritti di comproprietà dell'intero stabile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comune per legge e consuetudine. L'unità immobiliare sopra identificata, vanta di servitù di passo pedonale antistante il vano scale condominiale, identificato dal foglio di mappa 225 particella 267 sub. 12 il quale permette il collegamento con la Via L. Ghiberti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00

Bene N° 2 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Lorenzo Ghiberti nc. 2/B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 225, Part. 267, Sub. 32, Categoria A10	Superficie	137,41 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Unità immobiliare adibita ad ufficio posta al piano primo del fabbricato condominiale ubicato in Comune di Pistoia, località S.Agostino, Via L. Ghiberti, nc. 2/B, libero su tre lati e sviluppato su 4 (quattro) livelli oltre al piano terra, con accesso dalla terza porta da destra verso sinistra quando dal vano scale condominiale si accede nell'ingresso a comune, che per mezzo del vano scale mette in comunicazione gli uffici con Via L. Ghiberti ed è composta da : due ampi locali ad uso ufficio, locale ad uso archivio, oltre a locale tecnico, il tutto in precario stato di manutenzione e conservazione, apparentemente in fase di ristrutturazione non completata, senza servizio igienico, il tutto avente una superficie catastale totale di mq 121, oltre a ingresso e servizio igienico a comune ad altre unità immobiliari dello stesso piano e al piano terra con		

	<p>ingresso e vano scale a comune con tutte le unità immobiliari che si sviluppano sullo stesso vano scale. Sono inoltre compresi tutti i proporzionali diritti di comproprietà dell'intero stabile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comune per legge e consuetudine. L'unità immobiliare sopra identificata, vanta di servitù di passo pedonale antistante il vano scale condominiale, identificato dal foglio di mappa 225 particella 267 sub. 12 il quale permette il collegamento con la Via L. Ghiberti.</p>
<p>Vendita soggetta a IVA:</p>	<p>NO</p>
<p>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</p>	<p>SI</p>
<p>Stato di occupazione:</p>	<p>Libero</p>



BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA LORENZO GIBERTI NC. 2/B**Iscrizioni**

- **IPOTECA CON.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO ESECUTIVO
Iscritto a PISTOIA il 09/06/2016
Reg. gen. 4482 - Reg. part. 789
Quota: 1/1
Importo: € 821.838,08
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 410.919,04
Rogante: EQUITALIA CENTRO SPA
Data: 08/06/2016
N° repertorio: 719
N° raccolta: 8.916
Note: Formalità Iscritta su : Unità negoziale 1 Immobile n. 1 Comune di Pistoia Foglio 225 Particella 267 Subalterno 16 Natura A/10 - Uffici Studi Privati Consistenza 2,0 vani.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 16/12/2024
Reg. gen. 11.474 - Reg. part. 8.030
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità Trascritta su : Unità negoziale 1 Immobile n. 1 Comune di Pistoia Foglio 225 Particella 267 Subalterno 16 Natura A/10 - Uffici Studi Privati Consistenza 2,0 vani.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA LORENZO GIBERTI NC. 2/B**Iscrizioni**

- **Ipoteca Legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DPR 602/1973)
Iscritto a Pistoia il 13/11/2012
Reg. gen. 8.281 - Reg. part. 1.288
Quota: 1/1
Importo: € 138.143,18
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 91.571,59
Rogante: EQUITALIA CENTRO SPA

ASTE GIUDIZIARIE
Data: 06/11/2012
N° repertorio: 53
N° raccolta: 8.912

ASTE GIUDIZIARIE®

Note: Formalità Trascritta su : Unità negoziale 1 Immobile n. 1 Comune di Pistoia Foglio 225 Particella 267 Subalterno 32 Natura A/10 - Uffici Studi Privati Consistenza 4,5 vani.

- **IPOTECA CON.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO ESECUTIVO

Iscritto a PISTOIA il 09/06/2016

Reg. gen. 4482 - Reg. part. 789

Quota: 1/1

Importo: € 821.838,08

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 410.919,04

Rogante: EQUITALIA CENTRO SPA

Data: 08/06/2016

N° repertorio: 719

N° raccolta: 8.916

Note: Formalità Iscritta su : Unità negoziale 1 Immobile n. 4 Comune di Pistoia Foglio 225 Particella 267 Subalterno 32 Natura A/10 - Uffici Studi Privati Consistenza 4,5 vani.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 16/12/2024

Reg. gen. 11.474 - Reg. part. 8.030

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità Trascritta su : Unità negoziale 1 Immobile n. 2 Comune di Pistoia Foglio 225 Particella 267 Subalterno 32 Natura A/10 - Uffici Studi Privati Consistenza 4,5 vani.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

