



ASTE GIUDIZIARIE LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34

DESCRIZIONE

Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione magazzino posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato

L'unità in oggetto risulta accessibile dalla seconda e terza porta sulla sinistra per chi arriva all'atrio condominiale tramite la rampa esterna pedonale e carrabile al Piano Seminterrato dalla Corte Comune Carrabile con accesso su Via Desideri ed è così composta:

- Due Vani Principali adibiti a Magazzino e Bagno;

il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni.

Il bene immobile è vuoto.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Spazi Condominiali, Residua Proprietà
se altri e/o diversi confini

su più lati, salvo

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	306,36 mq	325,57 mq	1,00	325,57 mq	4,25 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				325,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				325,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1986 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 243, Sub. 25 Categoria C2 Cl.2, Cons. 374 Rendita € 2.356,00
Dal 01/01/1992 al 16/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 243, Sub. 25 Categoria C2 Cl.2, Cons. 374 Rendita € 888,51 Piano seminterrato
Dal 17/11/1998 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 243, Sub. 25 Categoria C2 Cl.2, Cons. 374 Rendita € 888,51 Piano seminterrato
Dal 09/11/2015 al 13/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 243, Sub. 25 Categoria C2 Cl.2, Cons. 374 Superficie catastale 396 mq Rendita € 888,51 Piano seminterrato

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi:

- non sono è stata riportata la corretta divisione planimetrica dell'unità immobiliare;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	203	243	25		C2	2	374	396 mq	888,51 €	seminterrato	

ASTE
GIUDIZIARIE®
Corrispondenza catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi:

- non sono è stata riportata la corretta divisione planimetrica dell'unità immobiliare;

Per tutti i suddetti motivi deve essere ripresentata la planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto

ASTE
GIUDIZIARIE®
PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PATTI

L'immobile risulta libero da persone o cose al momento del sopralluogo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 29.01.2019, l'unità immobiliare si presentava in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione per quanto riguarda le facciate esterne e le parti condominiali, mentre non si presenta in buone condizioni per i locali interni vista l'abbandono in cui versano i locali come è possibile evincere dall'allegata documentazione fotografica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di stima risulta inserito in un contesto condominiale, come è possibile evincere dall'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico e distinta subalterni, e gode diritti di comproprietà sulla corte comune esterna adibita a parcheggio condominiale, i percorsi di accesso interni ed esterni, la rampa per accedere al seminterrato, atrio condominiale al piano terra e primo, vano scala, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in Foglio di Mappa 203 Mappale 243 subalterno 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

Tuttavia si precisa che la proprietà ha concesso porzione della copertura condominiale in locazione per installazione di Antenna per Telecomunicazioni e come da contratto di locazione stipulato in data 15 Settembre 2004 e con decorrenza dal 01 Febbraio 2005, registrato presso l'ufficio del registro di Milano 6 il 25 Novembre 2006 al repertorio T e successivamente rinnovato il 04 Maggio 2010 con decorrenza dal 01 Agosto 2010 per la durata di anni 9 rinnovabile per ulteriori 6 anni. Il contratto è stato rivisto in data 15 Dicembre 2010 e avrà durata a decorrere dal 01 Agosto 2011 di 6 anni e si intende tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni e così di seguito salvo che una delle parti dia disdetta all'altra con preavviso di dodici mesi. Il rinnovo è stato registrato in data 22 Giugno 2018 tramite sistema informativo dell'agenzia delle entrate protocollo

Il canone è fissato in 7800 €/annui come riportato nell'allegato n.33-5.

Il canone rispetto ai valori di mercato risulta basso in quanto se analizziamo i contratti di locazione che ha il Comune di Pistoia con le società di Telecomunicazioni riportati nell'Allegato 35 si hanno valori di mercato per situazioni analoghe pari a € 15.000,00

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Presenti, fondazioni costituita da platea in c.a. e setti controterra in c.a. su cui si basa la struttura a Pilastri e Travi in c.a.

Strutture Verticali: La struttura in elevazione è costituita da pilastri e travi in c.a. ed è in ottime condizioni e non presenta lesioni o difetti riscontrabili ad occhio nudo

Solai: I sono in latero cemento e sono in ottime condizioni e non presentano lesioni o difetti riscontrabili ad occhio nudo.

Pareti Esterne ed Interne: La Parete Esterna è stata realizzata mediante parete in c.a. e vi è presenza di risalita di umidità.

Le Partizioni Interne sono realizzate mediante tramezzi in laterizio, intonacati e imbiancati.

Pavimentazione Interna: La Pavimentazione è realizzata mediante soletta gettata in cemento armato e si nota anche su questo la presenza di risalita di Umidità;

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto idrico e di scarico, di impianto elettrico, ma non di riscaldamento.

I locali principali hanno un'altezza di 4,25 ml.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1980 al 16/11/1998	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCESCO CAPONNETTO	04/08/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	02/09/1980		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 17/11/1998 al 13/03/2019	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI-FUSIONE DI SOCIETA'	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO REGNI MARCO	17/11/1998				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	15/12/1998				
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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA aggiornate al 11/03/2019, sono risultate le seguenti formalità

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a PISTOIA il 26/06/2006
Reg. gen. Reg. par. 4
Quota: INTERA
Importo: € 2.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.100.000,00
Rogante: NOTAIO REGNI MARCO
Data: 22/06/2006
N° repertori:
N° raccolta:
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a PISTOIA il 06/11/2009
Reg. gen. Reg. par.
Quota: INTERA
Importo: € 2.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: NOTAIO REGNI MARCO
Data: 03/11/2009
N° repertorio:
N° raccolta:
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a PISTOIA il 19/02/2010
Reg. gen. Reg. par.
Quota: INTERA
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: NOTAIO REGNI MARCO
Data: 18/02/2010
N° repertori:
N° raccolta:

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a PISTOIA il 11/04/2017
Reg. gen. Reg. par.
Quota: INTERA
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

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 _____ 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: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successivi varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare oggetto di stima e l'intero fabbricato è stato edificato mediante:

- CONCESSIONE EDILIZIA N.60 DEL 21.03.1984 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.8094 DEL 01.04.1980 PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;
- CONCESSIONE EDILIZIA N.152 DEL 18.06.1988 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.26412 DEL 02.05.1986 PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE ORIGINARIA PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;
- CONCESSIONE EDILIZIA N.22 DEL 13.02.1988 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.43378 DEL 18.08.1987 PER VARIANTE FINALE ALLA CONCESSIONE N.60 DEL 21.03.1984 PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;
- ADEMPIMENTI DI CUI ALLA LEGGE 5.11.71 N.1086 E ALLA LEGGE 2.2.1974 N.64 MEDIANTE DEPOSITO DI PRATICA SISMICA ALL'UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI PISTOIA AL N.6736 DEL 16.9.1983 REPERTORIATA COME PRATICA N.1992; ATTI INTEGRATIVI DEPOSITATI IN DATA 13.03.1985 PROTOCOLLO N.2157 E PROTOCOLLO N.4418 DEL 29.5.1985; CERTIFICATO DI COLLAUDO DEPOSITATO IN DATA 11.07.1980.
- ATTESTAZIONE DI AGIBILITÀ RILASCIATA DAL SINDACO DEL COMUNE DI PISTOIA IN DATA 07.07.1988 PER IL SOLO PIANO TERRA E PRIMO

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'unità immobiliare non è conforme urbanisticamente.

In seguito ad un'attenta analisi rispetto a quanto riportato nei precedenti edilizi e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato licenziato e lo stato dei luoghi:

- non sono è stata riportata la corretta divisione planimetrica dell'unità immobiliare;

Per la seguente regolarizzazione deve essere presentata al Comune di Pistoia presentazione di Comunicazione Asseverata di Inizio Lavori Tardiva per opere di manutenzione straordinaria eseguite in difformità rispetto alle licenze edilizie originarie.

COSTI La Regolarizzazione di quanto sopra descritto comporta la seguente sanzione quantificata in € 1000,00 oltre a spese per diritti di segreteria, bolli ecc stimabili in Euro 400,00 Per un totale di Oneri pari a Euro 1400,00 A tale importo va poi aggiunto il compenso per l'onorario professionale per la redazione della pratica di sanatoria sopradescritta e spese corredate, per un'importo presunto pari a Euro 2000,00 **TOTALE COMPLESSIVO EURO 3400,00**

A questo deve essere aggiunto il conseguente rifacimento della Planimetria Catastale Onorario Professionale per Pratiche Catastali € 1000.00 compreso di spese per diritti di segreteria, bolli ecc.

Tuttavia nelle parti condominiali vi è una difformità rispetto alle pratiche originaria e pertanto dovrà essere presentata richiesta di regolarizzazione ai sensi dell'art.16 del Regolamento Edilizio del Comune di Pistoia.

Per la regolarizzazione non vi sono da pagare Sanzioni ma solo costi tecnici che dovranno essere ripartiti in funzione dei millesimi condominiali; Si considera un deprezzamento pari a € 800.00

TOTALI COSTI COMPLESSIVI DI REGOLARIZZAZIONE € 5200,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 617,86



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 617,86

I prospetti Condominiali redatti dall'amministratore di Condominio nell'allegato n.32

sono riportati

