



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA BOLOGNESE, 233, piano 1

DESCRIZIONE

Unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Comune di Pistoia (PT), frazione Passo della Collina, via Bolognese n°233, e più precisamente appartamento per civile abitazione posto al piano primo, accessibile dalla prima porta a destra per chi salito al piano dalle scale condominiali raggiunge il disimpegno a comune, internamente composto da un unico locale oltre servizio igienico, nonché ripostiglio sottoscala cui si accede dal disimpegno a comune di cui sopra tramite la porta posta sulla destra guardando l'ingresso al quartiere.

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

La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°140).

L'edificio sorge in zona montana di bassa altitudine (circa 925 m s.l.m.) nella frazione Passo della Collina, lungo la via Bolognese, ad una distanza di circa 20 km dal centro storico di Pistoia, dove sono presenti tutti i principali servizi.

La posizione può dirsi certamente tranquilla, l'ambito di paesaggio è quello tipico delle zone di bassa montagna con scarsa densità di edifici presenti e pressoché totale assenza di fattori di disturbo, fatta unicamente eccezione per la viabilità antistante per la quale però si registrano volumi di traffico piuttosto ridotti, in una zona che in linea generale è maggiormente destinata alle abitazioni adibite a "seconda casa" nel periodo estivo, ed in misura minore per abitazioni stanziali.

Per i collegamenti con i centri abitativi vicini e con il capoluogo di comune è presente un servizio di trasporto pubblico mediante autobus con fermate in prossimità dell'immobile, mentre per ciò che attiene la viabilità autostradale il casello di Pistoia dista circa 20 km; per quanto riguarda invece la rete ferroviaria, la più vicina stazione è quella di Sammommè a circa 10 km, sulla linea Porrettana che collega la città di Pistoia con Bologna, mentre la stazione principale di Pistoia si trova a circa 22 km.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Al fine di poter accedere agli immobili interessati dalla procedura per gli opportuni rilevamenti, il sottoscritto ha inviato una comunicazione all'esecutata a mezzo raccomandata 1 con prova di consegna in data 04/04/2023 (vedi allegato n°1) all'indirizzo risultante in atti, oltre a una mail PEC in pari data (vedi allegato n°2) al legale del creditore procedente, fissando il sopralluogo presso l'unità in oggetto per il giorno 17/04/2023 alle ore 10:00, giorno in cui poi le operazioni di rilievo non si sono potute svolgere in quanto nessuno si è presentato per l'apertura dei locali; la suddetta raccomandata non è stata ritirata ed è rientrata quindi al mittente per compiuta giacenza in data 27/04/2023.

In precedenza, il sottoscritto aveva provveduto ad effettuare un'ispezione presso l'Ufficio Anagrafe del Comune

di Pistoia al fine di verificare se l'esecutata avesse la residenza presso l'indirizzo indicato in atti o meno, ottenendo conferma dal certificato acquisito in data 03/04/2023 (vedi allegato n°3).

Successivamente, in data 17/04/2023, avendo reperito un recapito telefonico da un annuncio di locazione affisso esternamente ad un'altra unità immobiliare oggetto di esecuzione, il sottoscritto ha provveduto a contattare l'esecutata al fine di concordare nuovi appuntamenti per gli accessi mancanti, tra cui appunto quello inerente l'unità in oggetto; tale tentativo è risultato vano stante l'indisponibilità a collaborare da parte dell'esecutata, indisponibilità confermata anche in seguito ad un ulteriore tentativo effettuato dal sottoscritto in data 21/04/2023.

Nel frattempo, in data 19/04/2023 il sottoscritto ha potuto proseguire le operazioni di rilievo dell'unità in oggetto, avendo rintracciato l'occupante **** Omissis **** su indicazione ricevuta telefonicamente dall'amministratore di condominio **** Omissis ****.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Esaminando la documentazione ipocatastale agli atti, risulta presente una certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Dott. _____ notaio in Montemurlo (PO).

Il sottoscritto ha pertanto provveduto a richiedere e acquisire copia del titolo di provenienza all'esecutata presso il notaio rogante, nello specifico trattasi dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni di Pistoia (PT) in data 07/11/2005, repertorio n°191810, raccolta n°32682, registrato a Pistoia il 05/12/2005 al n°4554 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n°7091 di Registro Particolare, titolo che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°121).

Oltre a ciò, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie per soggetto al nominativo dell'esecutata aggiornate alla data del 22/04/2023 (vedi allegato n°14), oltre che per immobile aggiornate alla data del 30/05/2023 (vedi allegato n°122), senza riscontrare ulteriori formalità oltre a quelle già indicate nella documentazione ipocatastale agli atti.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



All'epoca dell'acquisto l'esecutata **** Omissis ****, indicata come **** Omissis ****, risultava coniugata in regime di separazione dei beni.

La titolarità dell'unità immobiliare in oggetto risulta essere in piena proprietà per l'intero all'esecutata in virtù dell'acquisto dal **** Omissis **** con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni di Pistoia (PT) in



data 07/11/2005, repertorio n°191810, raccolta n°32682 (vedi allegato n°121).

CONFINI

Esaminando il titolo di provenienza si rilevano i seguenti confini per il bene in oggetto: proprietà **** Omissis ****, parti condominiali su più lati, salvo se altri e/o diversi confini.

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

- a nord con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****
- a ovest con attacco su parti condominiali
- a est con parti vano scala e disimpegno condominiali;
- a sud con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****
- salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione - vani	23,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	2,60 m	1
Abitazione - ripostiglio sottoscala	3,50 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,60 m	1
Totale superficie convenzionale:				31,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare in oggetto ha un'altezza interna misurata sotto travicello pari a 265 cm circa nel vano principale e 255 cm circa nel servizio igienico; all'interno del ripostiglio sottoscala invece l'altezza sotto travicello varia da una massima di 115 cm circa ad una minima visibilmente prossima a 0 cm.

La superficie lorda dell'unità ammonta a 30,00 mq circa, oltre 5,00 mq circa del ripostiglio sottoscala; la superficie netta invece ammonta a 23,00 mq circa, oltre a 3,50 mq circa del sopra citato ripostiglio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 28/05/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 17, Sub. 10 Categoria A4 Cl.5, Cons. 1,5

		Rendita € 0,11 Piano 1
Dal 28/05/1988 al 28/05/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 17, Sub. 10 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 Rendita € 40,28 Piano 1
Dal 28/05/1988 al 28/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 17, Sub. 10 Categoria A4 Cl.5, Cons. 1,5 Rendita € 65,07 Piano 1
Dal 28/11/2003 al 07/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 17, Sub. 10 Categoria A4 Cl.5, Cons. 1,5 Rendita € 65,07 Piano 1
Dal 07/11/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 17, Sub. 10 Categoria A4 Cl.5, Cons. 1,5 Rendita € 65,07 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 22/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 17, Sub. 10 Categoria A4 Cl.5, Cons. 1,5 Superficie catastale 34 mq Rendita € 65,07 Piano 1

Nessuna variazione catastale intervenuta dal pignoramento ad oggi.
L'intestazione catastale risulta corrispondente alla titolarità effettiva dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	17	10		A4	5	1,5	34 mq	65,07 €	1	

Corrispondenza catastale



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

L'unità immobiliare in oggetto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in foglio 45 ed individuata dalla particella 17 con il subalterno 10, categoria A/4, classe 5, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 34 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 34 mq, rendita 65,07 € con dati di classamento e rendita derivanti da denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione del 28/05/1988 n°1060C.1/1988 in atti dal 22/08/2002 (pratica n°101092), successiva variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione del 28/05/1988 n°1060C.1/1988 in atti dal 24/03/2003 (pratica n°50197), variazione di toponomastica del 05/12/2014 n°25588.1/2014 in atti da pari data (pratica n°PT0080354), ed infine variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

I dati catastali sopra riportati sono stati attinti dalla visura storica per immobile eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizi Catastali aggiornata alla data del 22/04/2023 che viene allegata (vedi allegato n°123) unitamente a estratto di mappa (vedi allegato n°124).

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari; l'unità risulta pertanto intestata al giusto conto dell'attuale proprietaria.

Per ciò che attiene la planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati, che viene allegata (vedi allegato n°125), non risultano difformità rilevanti rispetto allo stato di fatto rilevato sul posto, tali da influire sul calcolo della rendita e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria al fine di ottenere la conformità di cui all'articolo 19 del Decreto Legge n°78 del 31/05/2010 (convertito con modificazioni dalla Legge n°122 del 30/07/2010), tenuto conto delle circolari esplicative emanate dalla Direzione dell'Agenzia del Territorio n°2/2010 del 09/07/2010 prot. n°36607 e n°3/2010 del 10/08/2010 prot. n°42436.

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

PRECISAZIONI

Regime impositivo della vendita.

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

Classe energetica dell'edificio.

Lo scrivente ha reperito presso l'Archivio Edilizia del Comune di Pistoia l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatto in data 30/06/2014 dal Geom. _____ iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Pistoia al n° _____, con validità 10 anni, dal quale l'unità in oggetto risulta classificata in classe energetica "G"; tale attestato viene allegato in copia alla presente perizia (vedi allegato n°126).

STATO CONSERVATIVO

La consistenza immobiliare nel suo complesso si presenta in discreto stato di manutenzione, con rifiniture ed impianti databili all'epoca dell'ultimo intervento di ristrutturazione risalente presumibilmente alla metà degli anni '70, salvo minimi interventi localizzati di sostituzione componenti impiantistici e/o finiture riferibili ad

epoca successiva, visibilmente mantenuta in maniera sufficiente nel tempo dagli occupanti.

Da segnalare la presenza di lievi segni di deterioramento dell'intonaco e delle tinteggiature all'interno del vano scala, per ciò che attiene le parti condominiali, mentre per quanto riguarda specificatamente l'unità immobiliare in oggetto le condizioni di intonaci, tinteggiature e finiture in genere risultano più scadenti e tali da rendere necessario un intervento di manutenzione generale comprendente anche i serramenti esterni e gli infissi interni.

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, gli impianti presenti risultano funzionanti anche se mantenuti in condizioni certamente scadenti.

Gli interventi ritenuti necessari ad oggi quindi, devono considerarsi di manutenzione straordinaria generale e pertanto del tutto equiparabili a quelli che vengono solitamente intrapresi in caso di passaggio di proprietà di immobili con rifiniture analoghe per data di realizzazione/ristrutturazione.

ASTE GIUDIZIARIE.IT PARTI COMUNI

Sono da intendersi ricompresi i proporzionali diritti sulle parti condominiali per legge e consuetudine e più in generale sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, con la precisazione che dal titolo di provenienza ultimo, ovvero l'atto di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni di Pistoia (PT) in data 07/11/2005, repertorio n°191810, raccolta n°32682 sopra citato (vedi allegato n°121), risulta quanto segue: "quanto oggetto della vendita è trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze, con le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Cod. Civ. e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare. Per la migliore individuazione delle parti oggetto di proprietà comune (fra le quali è in particolare ricompreso il terreno pertinenziale avente forma irregolare, superficie di mq 2190 – metri quadrati duemilacentonovanta – ed accesso dal piazzale posto sul lato destro per chi lo osservi dalla strada) e per le modalità di uso delle stesse, si fa espresso rinvio a quanto al riguardo contenuto nell'atto per Notaio Licia Belisario di Firenze del 23 aprile 1974, Rep. n. 91753, Racc. n. 2364, registrato a Firenze il 3 maggio 1974 al n. 4318 e trascritto a Pistoia il 10 maggio 1974 al n. 1980 Reg. part., con il quale il precedente dante causa dell'odierno venditore acquistava i beni in oggetto."

Il terreno pertinenziale risulta identificato a Catasto Fabbricati quale bene comune non censibile nel foglio 45 dalla particella 200.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata la presenza di atti costitutivi di servitù, censi, livelli o usi civici, fatta eccezione per quanto attiene le servitù costituite all'interno del contratto di compravendita ai rogiti del notaio Licia Belisario di Firenze in data 23/04/1974, repertorio n°91753, fascicolo n°2364, registrato a Firenze il 03/05/1974 al n°4318 ed ivi trascritto in data 10/05/1974 al n°1980 di Registro Particolare, in particolare per quanto di interesse:

- è da considerarsi condominiale l'appezzamento di terreno di forma irregolare posto sul retro del fabbricato e della superficie di 2190 mq, avente accesso dal piazzale esistente sul lato destro del fabbricato per chi lo osservi dalla strada;
- l'accesso all'appezzamento di terreno condominiale sopra descritto è posto al confine con il giardino esistente sul lato nord del fabbricato (giardino sempre di proprietà dell'allora venditrice) e misura 4 ml di larghezza;
- per detto accesso, rimasto all'epoca in proprietà dell'allora venditrice, l'acquirente si era assunto l'obbligo di contribuire pro-quota al mantenimento (manutenzione) e alla costruzione delle scalette per raggiungere l'appezzamento di terreno condominiale (particella 200 derivata dalla particella 46/b);
- era stata quindi costituita servitù di passo pedonale e carrabile sulla striscia di 4 ml per l'accesso al quartiere posto al piano terra a destra guardando il fabbricato, sul retro di questo;
- veniva prestato consenso reciproco per lavori di installazione scarichi, linee elettriche, canne fumarie;

- l'allora acquirente si assumeva pro-quota il pagamento della recinzione del terreno condominiale da eseguirsi con muretto in calcestruzzo di almeno 40 cm di altezza e rete metallica con paletti.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale di cui fa parte il bene in oggetto è costituito da struttura portante in muratura di pietrame, solai parte in legno e parte in laterizio, copertura con conformazione a padiglione rifinita esternamente con manto in embrici e coppi "alla toscana", mentre le tramezzature interne sono in laterizio forato; i paramenti murari esterni sono complessivamente costituiti da conci in pietra a vista con porzioni in bugnato esclusivamente a livello del piano terra e con presenza di portali in pietra agli accessi dall'esterno, la pavimentazione dell'ingresso e dei disimpegni comuni è in mattonelle di graniglia e parte in pastina di cemento mentre i gradoni delle scale sono in pietra e marmo.

L'edificio ha il fronte principale con esposizione est, è composto da complessivi diciassette appartamenti oltre una cantina, è dotato di accessi plurimi dalla via Bolognese ai civici, n°231+235.

L'unità immobiliare in oggetto ha un'altezza interna misurata sotto travicello pari a 265 cm circa nel vano principale e 255 cm circa nel servizio igienico; all'interno del ripostiglio sottoscala invece l'altezza sotto travicello varia da una massima di 115 cm circa ad una minima visibilmente prossima a 0 cm.

Internamente è costituita da murature portanti di tipo misto in pietrame e laterizio e tramezzature in foratelle di laterizio tutte intonacate e tinteggiate, il soffitto è costituito da orditura primaria in travi e travicelli e tavolato in legno lasciati a vista; le rifiniture interne sono costituite da pavimenti in piastrelle di monocottura, il battiscopa è in legno, il rivestimento nel bagno è in piastrelle di ceramica, mentre la cucina è ricavata in nicchia all'interno di una armadiatura, il servizio igienico è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia con scarico diretto a pavimento e sprovvista di cabina.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno con vetro singolo dotate di scuretti interni ad esclusione di quella del servizio igienico, la porta di ingresso è in legno priva di serratura di sicurezza, la porta interna è in legno tamburato con pannellatura di finitura liscia.

Per ciò che attiene le dotazioni impiantistiche, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, ricomprende anche l'impianto televisivo, ed è visibilmente risalente all'epoca dell'ultimo intervento di ristrutturazione risalente presumibilmente alla metà degli anni '70; il gruppo di misura Enel risulta posizionato, unitamente a quello delle altre unità avente accesso dal medesimo civico, sulla parete interna dell'ingresso condominiale a livello di piano terra in prossimità del portone.

Anche l'impianto idraulico è sottotraccia, il rifornimento idrico avviene da un pozzo che serve l'intero abitato, con contatori di ripartizione posizionati all'interno di ciascuna unità.

Non è presente impianto termico fisso e la produzione dell'acqua calda sanitaria avviene mediante boiler elettrico posizionato all'interno dell'armadiatura cucina.

La qualità costruttiva generale può dirsi normale ed in linea con l'epoca di realizzazione, lo stato di manutenzione generale risulta come detto scadente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/06/2017
- Scadenza contratto: 30/06/2024



- Scadenza disdetta: 31/12/2023

Canoni di locazione



Canone mensile: € 200,00

In seguito ai sopralluoghi effettuati in data 17/04/2023 e 19/04/2023, lo scrivente ha potuto appurare dalla **** Omissis ****, nata a **** (c.f.: **** Omissis ****), presente per l'apertura dei locali, che l'unità immobiliare in oggetto è occupata dalla stessa in virtù di contratto di locazione stipulato con l'esecutata in data 23/06/2017, registrato a Pistoia il 28/06/2017 al n°2662 serie 3T, che viene allegato in copia reperita presso il conduttore (vedi allegato n°127), con la precisazione che tale contratto è stato sottoscritto anche dal **** Omissis ****, nato a **** (c.f.: **** Omissis ****) quale conduttore unitamente alla **** Omissis ****.

Tale contratto è stato stipulato per la durata di anni 3 (tre) a partire dal 01/07/2017 al 30/06/2020 rinnovabile tacitamente per ulteriori anni 2 (due), salvo disdetta del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della L. 431/1998; alla scadenza della proroga biennale, in mancanza di disdetta con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, il contratto si intende rinnovato tacitamente alle stesse condizioni.

Il canone annuo di € 2.400,00 (euro duemilaquattrocento/00), con aggiornamento annuale non oltre il 75% ISTAT in caso di revoca dell'opzione c.d. "cedolare secca".

Conformemente alle disposizioni contenute al punto 5 dell'incarico, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pistoia i seguenti certificati:

- in data 23/04/2023 i certificati di residenza e stato di famiglia della **** Omissis **** (vedi allegato n°128), nata a **** (c.f.: **** Omissis ****), dalla lettura dei quali è possibile rilevare che la stessa risiede presso l'immobile senza alcun altro componente nel proprio nucleo familiare;

- in data 22/05/2023 i certificati di residenza e stato di famiglia del **** Omissis **** (vedi allegato n°129) nato a **** (c.f.: **** Omissis ****), dalla lettura dei quali è possibile rilevare che lo stesso risulta residente in ****; contattato telefonicamente il **** Omissis **** ha confermato di non occupare più l'immobile in oggetto e di risiedere al momento presso ****).

Il sottoscritto ha poi inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pistoia a mezzo PEC in data 23/04/2023 e successivi solleciti in data 08/05/2023 e 15/05/2023 (vedi allegato n°21), di verifica dell'esistenza di contratti di locazione o atti di comodato registrati a nome dell'esecutata riferiti all'unità immobiliare in oggetto, ottenendo risposta a mezzo mail ordinaria in data 15/05/2023 (vedi allegato n°47) con allegata copia di tre contratti di locazione rintracciati tra cui non è presente quello con la **** Omissis ****.

Successivamente lo scrivente ha provveduto ad inviare una ulteriore richiesta di approfondimento all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pistoia a mezzo mail in data 22/05/2023 (vedi allegato n°48), allegando copia di ulteriori contratti di locazione reperiti direttamente presso gli occupanti, tra cui quello con la **** Omissis **** (vedi allegato n°127), ottenendo risposta a mezzo mail ordinaria in data 23/05/2023 (vedi allegato n°49) con la quale viene comunicato che tale contratto non risulta prorogato.

In seguito ad una ulteriore richiesta di chiarimento inviata dal sottoscritto a mezzo mail in data 31/05/2023 (vedi allegato n°130), l'Ufficio ha precisato con risposta a mezzo mail in pari data (vedi allegato n°131) che se il contratto è ancora in essere, come nel caso specifico, risulta necessario comunicare la proroga mediante invio del modello RLI; in ragione di quanto sopra, il sottoscritto ritiene che l'occupazione in corso sia esercitata in virtù di contratto regolare.



Verifica canone locativo "di mercato" del bene

In adempimento alle disposizioni contenute al punto 6 dell'incarico, viene verificata di seguito l'adeguatezza del canone convenuto.

Sono state effettuate indagini per immobili aventi caratteristiche simili al bene oggetto della presente stima, tenendo conto dello stato di manutenzione attuale dell'edificio, dalle quali sono emersi valori unitari di locazione per alcune tipologie immobiliari ubicate nel Comune di Pistoia a breve distanza, che di seguito si espongono.

Annunci immobiliari

Lo scrivente ha reperito in rete alcuni annunci di locazione di immobili ubicati nel Comune di Pistoia a breve distanza dalla consistenza immobiliare oggetto della procedura. Si allega alla presente relazione con il n°132 la tabella riepilogativa con schede sintetiche degli annunci.

Al fine di ragguagliare le tipologie di immobili reperiti come comparabili dallo scrivente alla tipologia di appartamento oggetto di procedura, ed in particolare alle caratteristiche costruttive, all'epoca di costruzione ovvero ristrutturazione e allo stato manutentivo della stessa nonché alle dotazioni accessorie, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare ai valori indicati negli annunci coefficienti dal -30% al +10%, come riportato nella tabella suindicata.

Infine, come evidenziato sempre nella tabella (vedi ancora allegato n°132), il sottoscritto ha effettuato una media dei valori reperiti ed ha poi applicato al risultato un ulteriore abbattimento del 10%, essendo detti valori non di locazione effettiva ma bensì, appunto, di offerta sul mercato e quindi potenzialmente soggetti ad un ribasso prevedibile in una normale trattativa tra soggetto proprietario e soggetto conduttore.

Pertanto, ad un immobile con caratteristiche simili all'unità oggetto della presente relazione, in uno stato manutentivo da ritenersi comparabile, è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo un valore di canone unitario medio arrotondato di €/mq 4,00 x mese.

Banca dati Agenzia delle Entrate

Al fine di reperire ulteriori riferimenti utili alla determinazione del canone medio di mercato, lo scrivente ha ispezionato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ricavandone valori da un minimo di €/mq 3,20 a un massimo di €/mq 4,00; in considerazione delle caratteristiche del bene in oggetto, il sottoscritto ritiene di poter assumere un valore di €/mq 3,80 x mese.

Si allega alla presente relazione con il n°133 la scheda inerente l'interrogazione della banca dati.

Banca dati Borsino Immobiliare

Oltre a quanto sopra, lo scrivente ha infine ispezionato la banca dati del Borsino Immobiliare, rilevandone valori da un minimo di €/mq 2,89 a un massimo di €/mq 3,67; tenuto conto anche in questo caso delle caratteristiche del bene in oggetto, il sottoscritto ritiene di poter assumere un valore di €/mq 3,50 x mese.

Si allega alla presente relazione con il n°134 la scheda inerente l'interrogazione della banca dati.

Determinazione del canone locativo "di mercato"

In base ai valori attinti ed esposti sopra lo scrivente ritiene che il valore del canone locativo medio da attribuire alla consistenza immobiliare oggetto della presente perizia sia pari ad €/mq $(4,00+3,80+3,50) / 3 = 3,77$ arrotondato a €/mq 3,80 x mese.

Quindi, il valore complessivo del canone locativo mensile di mercato arrotondato per il bene oggetto della procedura di esecuzione inserito nel presente lotto, ammonta ad € 90,00, il cui procedimento di calcolo si espone nella tabella allegata con il n°135, corrispondente a € 1.080,00 annui, pertanto, inferiore al canone convenuto nel contratto di locazione attualmente in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/1974 al 28/11/2003	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Licia Belisario di Firenze	23/04/1974	91753	2364
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	10/05/1974		1980
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Firenze	03/05/1974	4318			
Dal 28/11/2003 al 07/11/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Cavallina di Firenze	28/11/2003	80149	17437
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	12/12/2003	13208	8420
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Firenze 2	06/12/2003	5338			
Dal 07/11/2005 al 30/05/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Regni di Pistoia	07/11/2005	191810	32682
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	05/12/2005	11475	7091
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pistoia	05/12/2005	4554	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 attualmente invariata.

Il titolo di provenienza, consistente nell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni di Pistoia (PT) in data 07/11/2005, repertorio n°191810, raccolta n°32682, registrato a Pistoia il 05/12/2005 al n°4554 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n°7091 di Registro Particolare, viene allegato in copia acquisita presso il notaio rogante (vedi allegato n°121).

Oltre a ciò, viene allegata ispezione ipotecaria per soggetto al nominativo dell'esecutata aggiornata alla data del 22/04/2023 (vedi allegato n°14), oltre che per immobile aggiornata alla data del 30/05/2023 compiute presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia (vedi allegato n°122).

Per completezza viene inoltre precisato quanto segue:

- al **** Omissis **** nato a Firenze (FI) in data 28/06/1968 (c.f.: **** Omissis ****), l'unità in oggetto era pervenuta in piena proprietà per l'intero in virtù di acquisto dal **** Omissis **** nato a Firenze (FI) in data 26/11/1938 (c.f.: **** Omissis ****), con atto di compravendita ai rogiti del notaio Massimo Cavallina di Firenze (FI) in data 28/11/2003, repertorio n°80149, raccolta n°17437, registrato a Firenze 2 il 06/12/2003 al n°5338 e trascritto a Pistoia (PT) in data 12/12/2003 al n°8420 di Registro Particolare;

- al **** Omissis **** a sua volta l'unità in oggetto era pervenuta in piena proprietà per l'intero mediante acquisto dalla **** Omissis **** nata a Sambuca Pistoiese (PT) in data 07/07/1913 (c.f.: **** Omissis ****), con atto di compravendita ai rogiti del notaio Licia Belisario di Firenze (FI) in data 23/04/1974, repertorio n°91753, fascicolo n°2364, registrato a Firenze il 03/05/1974 al n°4318 e trascritto a Pistoia (PT) in data 10/05/1974 al n°1980 di Registro Particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 30/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo art. 77 DPR 602/1973
Iscritto a Pistoia il 18/12/2013
Reg. gen. 8500 - Reg. part. 1406
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Rogante: Equitalia Centro spa
Data: 12/12/2013
N° repertorio: 317
N° raccolta: 8913

Note: La nota di iscrizione risulta già agli atti nel fascicolo della procedura fra la documentazione prodotta dal creditore intervenuto **** Omissis **** in data 15/06/2022 (ipoteca legale iscritta a Pistoia in data 18/12/2013 al n°1406 di registro particolare).



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 01/06/2022

Reg. gen. 5526 - Reg. part. 3822

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La nota di trascrizione risulta già agli atti nel fascicolo della procedura fra la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente in data 07/06/2022 (verbale di pignoramento immobili trascritto a Pistoia in data 01/06/2022 al n°3822 di registro particolare).

Oneri di cancellazione

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

Le visure sono state aggiornate alle date del 22/04/2023 e del 30/05/2023 presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia ed eseguite ad integrazione della documentazione ipocatastale già presente in atti.

Delle formalità emerse si produce il relativo elenco rilasciato dall'ufficio inerente ispezione al nominativo dell'esecutata aggiornate alla data del 22/04/2023 (vedi allegato n°14), oltre che per immobile identificato a Catasto Fabbricati in foglio 45, particella 17, subalterno 10 (vedi allegato n°122); le note di interesse inerenti le formalità pregiudizievoli rintracciate risultano già agli atti nel fascicolo della procedura fra la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente in data 07/06/2022 (verbale di pignoramento immobili trascritto a Pistoia in data 01/06/2022 al n°3822 di registro particolare), oltre che dal creditore intervenuto **** Omissis **** in data 15/06/2022 (ipoteca legale iscritta a Pistoia in data 18/12/2013 al n°1406 di registro particolare), mentre in aggiunta viene prodotta la nota di trascrizione dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Marco Regni di Pistoia (PT) in data 07/11/2005, repertorio n°191810, raccolta n°32682, registrato a Pistoia il 05/12/2005 al n°4554 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n°7091 di Registro Particolare (vedi allegato n°136).

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge il fabbricato in oggetto risulta ricadere all'interno dei "Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico", nello specifico tra i "Tessuti TS4 - Borghi di collina e di montagna" di cui all'art. 34, Capo I, Titolo II delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Pistoia, con edificio classificato come "Edificio storico", nello specifico "B2 - casa e villino non trasformato"; per tali tipologie di tessuto e di edificio sono previsti interventi fino al restauro tipologico Rs2 nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 34 sopra citato e all'art. 38.



Viene allegato estratto cartografico oltre che delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico (vedi allegato n°137). Il complesso di cui fa parte l'unità in oggetto, inoltre, non risulta ricadere fra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136) e 142) del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., secondo quanto rilevabile dalla cartografia ultima del P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale) il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n°28 del 16/07/2014, ad eccezione del terreno pertinenziale a comune che risulta ricadere all'interno dei "territori coperti da foreste e da boschi" ai sensi dell'art. 142 lett. g) del D. Lgs. 42/2004 s.m.i. sopra citato. Viene allegato estratto cartografico del P.I.T. per l'area di interesse (vedi allegato n°138).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche urbanistiche compiute, nonché dalla lettura del titolo di provenienza, l'unità immobiliare in oggetto risulta edificata in epoca antecedente al 01/09/1967 e successivamente a tale data risulta essere stata interessata da un intervento di cambio di destinazione con modifiche interne ed esterne di cui alla Concessione Edilizia a Sanatoria n°28 del 12/02/1993, rilasciata al **** Omissis **** in seguito a domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985 presentata in data 28/03/1986 prot. n°16709 (P.E. n°4558/21).

Per l'unità immobiliare in oggetto, non è stato rintracciato alcun Permesso/Attestato di Abitabilità.

Viene allegato in copia un estratto della P.E. n°4558/21 con relativi elaborati grafici (vedi allegato n°139).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati al precedente edilizio sopra citato, oltre che sulla planimetria catastale in atti risalente al 28/05/1988 per le informazioni mancanti sul titolo edilizio (conformemente alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio comunale vigente) con lo stato di fatto rilevato durante i sopralluoghi del 17/04/2023 e 19/04/2023, sono emerse minime differenze diffuse che possono ricondursi con ragionevole certezza a "errori di rappresentazione grafica" commessi nella redazione degli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia sopra indicata.

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

Il sottoscritto ha redatto un elaborato con la rappresentazione grafica dell'unità immobiliare in oggetto (secondo il rilievo effettuato) e la sovrapposizione con lo stato ultimo legittimato, al fine di evidenziare le difformità sopra elencate (vedi allegato n°140), oltre a specifico elaborato contenente la documentazione fotografica con le riprese effettuate in occasione dei sopralluoghi presso l'immobile (vedi allegato n°141).

Adempimenti per regolarizzare urbanisticamente la consistenza immobiliare.

Ad oggi dal punto di vista urbanistico ed al fine di un eventuale trasferimento di proprietà lo stato attuale della consistenza immobiliare oggetto della presente procedura risulta non conforme per le difformità sopra elencate.

In merito a quanto previsto dall'art. 40, comma 6, della Legge 47 del 1985 si fa presente che la consistenza immobiliare in oggetto non rientra nei requisiti prescritti dalla norma in quanto le ragioni di credito di cui alla presente procedura esecutiva sono successive all'entrata in vigore di detta legge (17/03/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

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

Per quanto riguarda le difformità descritte in precedenza, per poter regolarizzare il bene è sufficiente presentare al Comune di Pistoia una pratica edilizia di deposito per correzione degli "errori di rappresentazione grafica", per la quale al momento non è previsto il pagamento di alcuna sanzione.

I costi per la regolarizzazione comporterebbero al momento una spesa stimata arrotondata di € 950,00 che comprende le voci riportate nella tabella allegata con il n°142.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 740,14

Il complesso di cui fa parte il bene oggetto della presente perizia, formato da complessive diciassette unità residenziali oltre una cantina, risulta costituito in condominio denominato "Condominio Collina" e con presenza di amministratore, nello specifico il **** Omissis ****, che il sottoscritto ha provveduto a contattare a mezzo PEC in data 23/04/2023 con richiesta di verifica dell'esistenza di eventuali debiti per spese condominiali ex art. 63 disp. att. codice civile (vedi allegato n°143) ottenendo risposta con PEC in data 26/04/2023 (vedi allegato n°144), oltre a ulteriore richiesta informazioni aggiuntive a mezzo PEC in data 22/05/2023 (vedi allegato n°145) e successiva risposta con PEC in data 23/05/2023 (vedi allegato n°146), dalle quali è possibile rilevare quanto segue:

- oneri condominiali scaduti 740,14 €;
- oneri condominiali scaduti annualità in corso e annualità precedente 740,14 €;
- importo medio annuo oneri condominiali (salvo interventi straordinari) 300,00 €;
- nessun lavoro straordinario deliberato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

STIMA - FORMAZIONE LOTTI

- LOTTO 5 -

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA BOLOGNESE, 233, piano 1
Unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Comune di Pistoia (PT), frazione Passo della Collina, via Bolognese n°233, e più precisamente appartamento per civile abitazione posto al piano primo, accessibile dalla prima porta a destra per chi salito al piano dalle scale condominiali raggiunge il disimpegno a comune, internamente composto da un unico locale oltre servizio igienico, nonché ripostiglio sottoscala cui si accede dal disimpegno a comune di cui sopra tramite la porta posta sulla destra guardando l'ingresso al quartiere. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, adiacenze, pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza. La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°140). L'edificio sorge in zona montana di bassa altitudine (circa 925 m s.l.m.) nella frazione Passo della Collina, lungo la via Bolognese, ad una distanza di circa 20 km dal centro storico di Pistoia, dove sono presenti tutti i principali servizi. La posizione può dirsi certamente tranquilla, l'ambito di paesaggio è quello tipico delle zone di bassa montagna con scarsa densità di edifici presenti e pressoché totale assenza di fattori di disturbo, fatta unicamente eccezione per la viabilità antistante per la quale però si registrano volumi di traffico piuttosto ridotti, in una zona che in linea generale è maggiormente destinata alle abitazioni adibite a "seconda casa" nel periodo estivo, ed in misura minore per abitazioni stanziali. Per i collegamenti con i centri abitativi vicini e con il capoluogo di comune è presente un servizio di trasporto pubblico mediante autobus con fermate in prossimità dell'immobile, mentre per ciò che attiene la viabilità autostradale il casello di Pistoia dista circa 20 km; per quanto riguarda invece la rete ferroviaria, la più vicina stazione è quella di Sannommè a circa 10 km, sulla linea Porrettana che collega la città di Pistoia con Bologna, mentre la stazione principale di Pistoia si trova a circa 22 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 17, Sub. 10, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 18.900,00

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

Annunci immobiliari.

Lo scrivente ha reperito in rete alcuni annunci di vendita di immobili ubicati nel Comune di Pistoia, nelle vicinanze della consistenza immobiliare oggetto della procedura. Si allega alla presente relazione con il n°147 la tabella riepilogativa con schede sintetiche degli annunci.

Al fine di ragguagliare le tipologie di immobili reperiti come comparabili dallo scrivente alla tipologia di appartamento oggetto di procedura, ed in particolare all'ubicazione, alle caratteristiche costruttive, all'epoca di costruzione ovvero ristrutturazione e allo stato manutentivo dello stesso nonché alle dotazioni accessorie, si è ritenuto opportuno applicare ai valori indicati negli annunci coefficienti dal -15% al -35%, come riportato nella tabella suindicata.

Infine, come evidenziato sempre nella tabella (vedi ancora allegato n°147), il sottoscritto ha effettuato una media dei valori reperiti ed ha poi applicato al risultato un ulteriore abbattimento del 10%, essendo detti valori non di compravendita effettiva ma bensì, appunto, di offerta sul mercato e quindi potenzialmente soggetti ad un ribasso prevedibile in una normale trattativa tra soggetto acquirente e soggetto venditore.

Pertanto, ad un immobile con caratteristiche simili all'unità oggetto della presente relazione, in uno stato manutentivo da ritenersi comparabile, è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo un valore unitario medio arrotondato di €/mq 670,00.

Compravendite recenti.

Lo scrivente, in seguito a visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia effettuate in data 03/06/2023, ha reperito cinque recenti atti di compravendita/permuta di cui si espongono in una

tabella riepilogativa (vedi allegato n°148) i relativi dati attinti dai titoli e utili alla comparazione, inerenti unità immobiliari ubicate nelle vicinanze dell'immobile oggetto della procedura ed aventi uguale destinazione.

Lo scrivente ha appurato per tutti i suddetti contratti, di cui vengono allegati estratti dei titoli, (vedi sempre allegato n°148) la tipologia di immobile e la relativa epoca di costruzione/ristrutturazione, ed in conseguenza di ciò non si è reso necessario alcun ragguaglio inerente lo stato di manutenzione e vetustà che caratterizza la consistenza immobiliare oggetto della procedura; oltre a ciò sono stati applicati coefficienti da -5% a 0% per il ragguaglio delle caratteristiche di consistenza, posizione e esposizione.

Pertanto, ad una unità immobiliare destinata a civile abitazione con relativa pertinenza e con caratteristiche simili al bene oggetto della presente relazione, è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo un valore unitario medio arrotondato di €/mq 540,00.

Determinazione del valore di mercato.

In base ai valori attinti ed esposti sopra lo scrivente ritiene che il valore di mercato medio da attribuire alla consistenza immobiliare oggetto della presente perizia sia pari ad €/mq $(670,00 + 540,00) / 2 =$ €/mq 605,00.

Quindi il valore commerciale arrotondato del bene oggetto della procedura di esecuzione ammonta ad € 18.900,00 (corrispondente ad €/mq 604,80), il cui procedimento di calcolo si espone nella tabella allegata con il n°149.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Pistoia (PT) - VIA BOLOGNESE, 233, piano 1	31,25 mq	604,80 €/mq	€ 18.900,00	100,00%	€ 18.900,00
				Valore di stima:	€ 18.900,00

Valore di stima: € 18.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	950,00	€
Spese condominiali insolute	740,00	€
Decurtazione per locazione in essere sul bene	1630,00	€

Valore finale di stima: € 13.690,00

Date le difficoltà che un aggiudicatario di un'asta immobiliare può incontrare durante la procedura di acquisto rispetto ad una vendita in condizioni di libero mercato, il sottoscritto ritiene di applicare al valore di mercato stimato di cui sopra un deprezzamento del 10% pari a € 1.890,00 (euro milleottocentonovanta/00).

Nella valutazione di tale deprezzamento sono stati considerati:

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

Oltre a quanto sopra, devono poi essere applicate le seguenti ulteriori detrazioni:

- detrazione relativa al costo per la regolarizzazione urbanistica da eseguire sul bene, stimato in € 950,00 (euro novecentocinquanta/00) come da dettaglio riportato nella allegata tabella n°142;
- detrazione relativa all'importo del debito per rate condominiali insolute pari a € 740,14 come da comunicazione allegata con il n°146 arrotondato a € 740,00 (euro settecentoquaranta/00);
- detrazione per la locazione in essere sull'immobile, stimata secondo il criterio indicato al punto 6 dell'incarico, ovvero calcolando il valore di un ipotetico diritto di usufrutto sull'intero immobile occupato, per la durata legale residua della locazione, e riducendolo del canone locatizio convenuto e ritraibile dal bene per la medesima durata, imputando la differenza così ottenuta a decurtazione del valore di mercato che l'immobile avrebbe avuto ove fosse stato libero, come da conteggio seguente:

- valore di mercato stimato: € 18.900,00
- residua durata locazione: 13 mesi
- coefficiente usufrutto a termine durata 13 mesi: 5,14 % (*)
- (*) calcolato per interpolazione tra coefficienti durata 1 e 2 anni
- valore usufrutto a termine durata 13 mesi: $18.900 \text{ €} * 5,14 \% = 971,46 \text{ €}$
- canone locatizio durata 13 mesi: $200 \text{ €} * 13 \text{ mesi} = 2.600,00 \text{ €}$
- riduzione valore di mercato: $971,46 \text{ €} - 2.600,00 \text{ €} = 1.628,54 \text{ €}$ arrotondabile a - 1.630,00 €.

Il prezzo di stima finale pertanto risulta pari a € 13.690,00 (euro tredicimilaseicentonovanta/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA BOLOGNESE, 233, piano 1
 Unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Comune di Pistoia (PT), frazione Passo della Collina, via Bolognese n°233, e più precisamente appartamento per civile abitazione posto al piano primo, accessibile dalla prima porta a destra per chi salito al piano dalle scale condominiali raggiunge il disimpegno a comune, internamente composto da un unico locale oltre servizio igienico, nonché ripostiglio sottoscala cui si accede dal disimpegno a comune di cui sopra tramite la porta posta sulla destra guardando l'ingresso al quartiere. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, adiacenze, pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza. La consistenza immobiliare in oggetto si

trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°140). L'edificio sorge in zona montana di bassa altitudine (circa 925 m s.l.m.) nella frazione Passo della Collina, lungo la via Bolognese, ad una distanza di circa 20 km dal centro storico di Pistoia, dove sono presenti tutti i principali servizi. La posizione può dirsi certamente tranquilla, l'ambito di paesaggio è quello tipico delle zone di bassa montagna con scarsa densità di edifici presenti e pressoché totale assenza di fattori di disturbo, fatta unicamente eccezione per la viabilità antistante per la quale però si registrano volumi di traffico piuttosto ridotti, in una zona che in linea generale è maggiormente destinata alle abitazioni adibite a "seconda casa" nel periodo estivo, ed in misura minore per abitazioni stanziali. Per i collegamenti con i centri abitativi vicini e con il capoluogo di comune è presente un servizio di trasporto pubblico mediante autobus con fermate in prossimità dell'immobile, mentre per ciò che attiene la viabilità autostradale il casello di Pistoia dista circa 20 km; per quanto riguarda invece la rete ferroviaria, la più vicina stazione è quella di Sannommè a circa 10 km, sulla linea Porrettana che collega la città di Pistoia con Bologna, mentre la stazione principale di Pistoia si trova a circa 22 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 17, Sub. 10, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge il fabbricato in oggetto risulta ricadere all'interno dei "Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico", nello specifico tra i "Tessuti TS4 - Borghi di collina e di montagna" di cui all'art. 34, Capo I, Titolo II delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Pistoia, con edificio classificato come "Edificio storico", nello specifico "B2 - casa e villino non trasformato"; per tali tipologie di tessuto e di edificio sono previsti interventi fino al restauro tipologico Rs2 nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 34 sopra citato e all'art. 38. Viene allegato estratto cartografico oltre che delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico (vedi allegato n°137). Il complesso di cui fa parte l'unità in oggetto, inoltre, non risulta ricadere fra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136) e 142) del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., secondo quanto rilevabile dalla cartografia ultima del P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale) il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n°28 del 16/07/2014, ad eccezione del terreno pertinenziale a comune che risulta ricadere all'interno dei "territori coperti da foreste e da boschi" ai sensi dell'art. 142 lett. g) del D. Lgs. 42/2004 s.m.i. sopra citato. Viene allegato estratto cartografico del P.I.T. per l'area di interesse (vedi allegato n°138).

Prezzo base d'asta: € 13.690,00

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.690,00

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - VIA BOLOGNESE, 233, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 17, Sub. 10, Categoria A4	Superficie	31,25 mq
Stato conservativo:	La consistenza immobiliare nel suo complesso si presenta in discreto stato di manutenzione, con rifiniture ed impianti databili all'epoca dell'ultimo intervento di ristrutturazione risalente presumibilmente alla metà degli anni '70, salvo minimi interventi localizzati di sostituzione componenti impiantistici e/o finiture riferibili ad epoca successiva, visibilmente mantenuta in maniera sufficiente nel tempo dagli occupanti. Da segnalare la presenza di lievi segni di deterioramento dell'intonaco e delle tinteggiature all'interno del vano scala, per ciò che attiene le parti condominiali, mentre per quanto riguarda specificatamente l'unità immobiliare in oggetto le condizioni di intonaci, tinteggiature e finiture in genere risultano più scadenti e tali da rendere necessario un intervento di manutenzione generale comprendente anche i serramenti esterni e gli infissi interni. Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, gli impianti presenti risultano funzionanti anche se mantenuti in condizioni certamente scadenti. Gli		
Descrizione:	interventi ritenuti necessari ad oggi quindi, devono considerarsi di manutenzione straordinaria generale e pertanto del tutto equiparabili a quelli che vengono solitamente intrapresi in caso di passaggio di proprietà di immobili con rifiniture analoghe per data di realizzazione/ristrutturazione. Unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Comune di Pistoia (PT), frazione Passo della Collina, via Bolognese n°233, e più precisamente appartamento per civile abitazione posto al piano primo, accessibile dalla prima porta a destra per chi salito al piano dalle scale condominiali raggiunge il disimpegno a comune, internamente composto da un unico locale oltre servizio igienico, nonché ripostiglio sottoscala cui si accede dal disimpegno a comune di cui sopra tramite la porta posta sulla destra guardando l'ingresso al quartiere. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, adiacenze, pertinenze, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza. La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°140). L'edificio sorge in zona montana di bassa altitudine (circa 925 m s.l.m.) nella frazione Passo della Collina, lungo la via Bolognese, ad una distanza di circa 20 km dal centro storico di Pistoia, dove sono presenti tutti i principali servizi. La posizione può dirsi certamente tranquilla, l'ambito di paesaggio è quello tipico delle zone di bassa montagna con scarsa densità di edifici presenti e pressoché totale assenza di fattori di disturbo, fatta unicamente eccezione per la viabilità antistante per la quale però si registrano volumi di traffico piuttosto ridotti, in una zona che in linea generale è maggiormente destinata alle abitazioni adibite a "seconda casa" nel periodo estivo, ed in misura minore per abitazioni stanziali. Per i collegamenti con i centri abitativi vicini e con il capoluogo di comune è presente un servizio di trasporto pubblico mediante autobus con fermate in prossimità dell'immobile, mentre per ciò che attiene la viabilità autostradale il casello di Pistoia dista circa 20 km; per quanto riguarda invece la rete ferroviaria, la più vicina stazione è quella di Sammommè a circa 10 km, sulla linea Porrettana che collega la città di Pistoia con Bologna, mentre la stazione principale di Pistoia si trova a circa 22 km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		