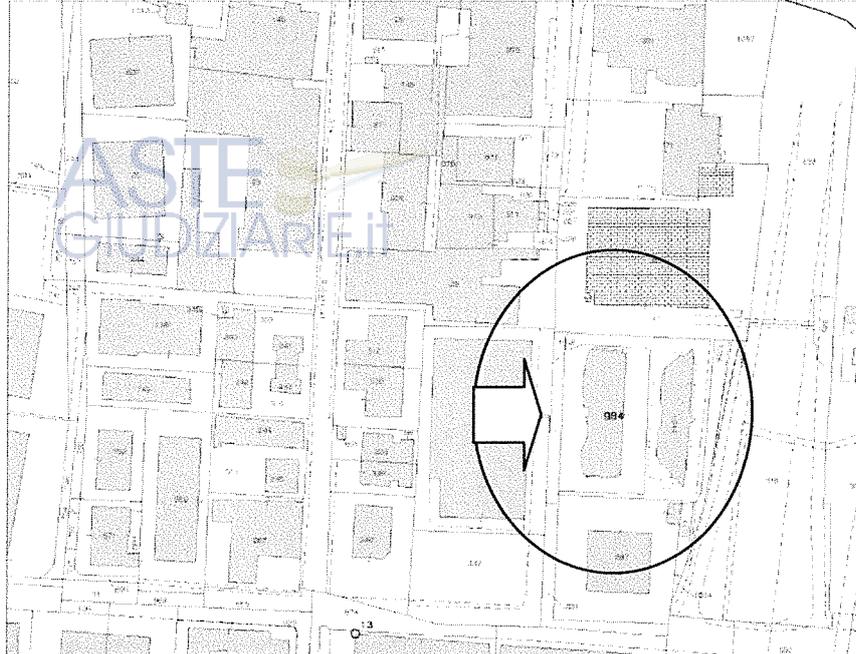


LOTTO N. 2 – posti auto in comune di Pistoia
Zona Sant'Agostino Via Luigi Galvani n. 15



Ufficio Provinciale di Pistoia – Territorio Servizi Catastali – Direttore ING LUIGI CARAGLIO



Estratto di mappa
foglio n. 224
particella n. 984



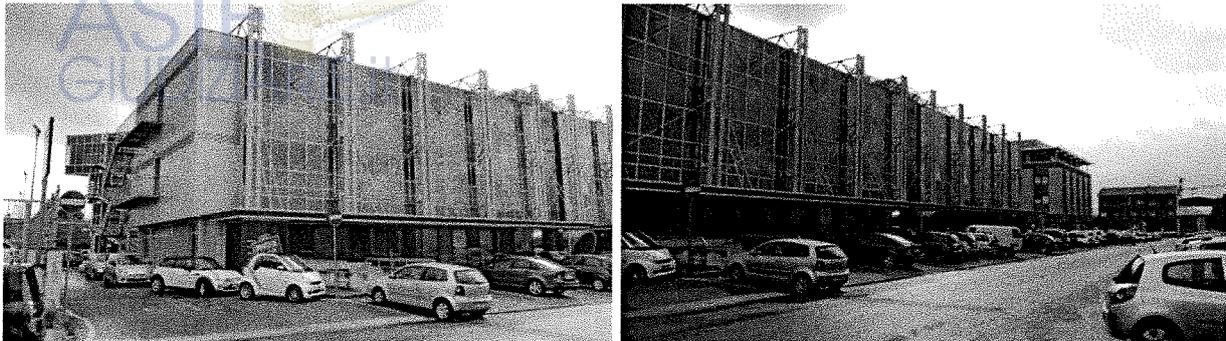
ESTRATTO DA GOOGLE MAPS
PISTOIA
VIA GALVANI
FOGLIO N. 224
PART. 984



Porzione di fabbricato di più largo corpo, denominato Millenium 1, costituito da numero 2 posti auto, ubicati al piano interrato dell'edificio principale, raggiungibili dall'esterno (Via Calvani), tramite rampa e spazi di manovra comuni. I detti posti auto, risultano esattamente gli ultimi due a sinistra percorrendo il detto spazio di manovra dalla rampa verso la parete sud.

Ubicato in comune di Pistoia – Sant'Agostino - Via Calvani n. 15.

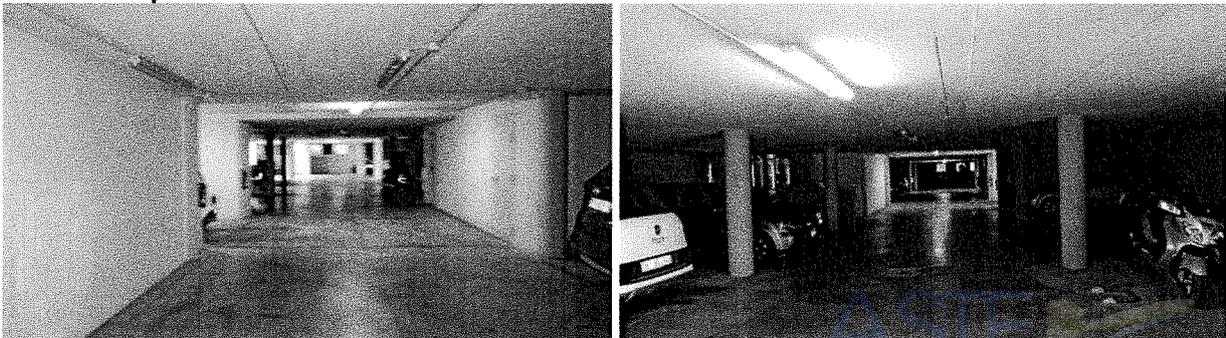
Veduta di insieme del fabbricato



Veduta della rampa di accesso sia esterna che interna



Veduta rampa di scorrimento nelle due direzioni



Vedute dei posti auto



ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Beni condominiali su più lati, proprietà [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Allegato n. 2/a)

Il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia, nel predetto comune, al giusto conto, sul foglio di **mappa n. 224 dalla particella n. 984**, come meglio sotto specificato:

sub. 1, Bene Comune non Censibile a tutti i subalterni della part. 984 (corte);

sub. 2, Bene Comune non Censibile ai sub. dal n. 7 al n. 36 della part. 984 (rampa e spazi di manovra);

sub. 3, Bene Comune non Censibile a tutti i subalterni della part. 984 (scale);

sub. 6, Bene Comune non Censibile a tutti i subalterni della part. 984 (zone di rispetto antincendio);

sub. 20, categoria **C/6** di classe 4, consistenza mq. 15 e rendita €. 71,27;

sub. 21, categoria **C/6** di classe 4, consistenza mq. 14 e rendita €. 66,52..

Dati della richiesta	Comune di PISTOIA (Codice: G713)
Catasto Fabbricati	Provincia di PISTOIA Foglio: 224 Particella: 984 Sub.: 21

INTESTATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
---	------------	------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 27/11/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		224	984	21			C/6	4	14 m ²	Euro 66,52	Variazione del 27/11/2002 n. 5978 1/2002 in atti dal 27/11/2002 (protocollo n. 152599) UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA	

Indirizzo VIA LUIGI GALVANI piano: S1;
 Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

Unità immobiliare dal 27/11/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		224	984	21			C/6	4	14 m ²	Euro 66,52	Variazione del 27/11/2002 n. 5978 1/2002 in atti dal 27/11/2002 (protocollo n. 152599) UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA	

Indirizzo VIA LUIGI GALVANI piano: S1;
 Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

La rappresentazione grafica (planimetria), depositata presso il Catasto, **corrisponde allo stato di fatto.**



PROPRIETA'

[REDACTED] con sede in [REDACTED] P. IVA [REDACTED]

PROVENIENZA

Atto Pubblico Rogato il [REDACTED] dal Notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED]
Repertorio n. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] ai numeri di registro
particolare [REDACTED]

NOTIZIE SULLA DISPONIBILITA' DEL BENE.

I detti posti auto al momento del sopralluogo, risultavano liberi.

Gli stessi fanno parte del condominio costituito denominato [REDACTED]
amministrato dal [REDACTED] con sede in [REDACTED]
telefono n. [REDACTED] - [REDACTED].

Detto professionista, interpellato, non ha fornito informazioni in merito alle U.I. in
quanto subentrato nel periodo, in corso ed ha specificato che non appena
avesse sistemato la contabilità mi avrebbe inviato i dati richiesti.

REQUISITI URBANISTICI

Ai sensi e per gli effetti della legge 47 del 28.02.1985 e sue successive integrazioni e
modificazioni, risulta che il fabbricato in cui sono inserite le U.I. in questione, risulta
costruito e modificato in base a seguenti atti abilitativi:

Concessione Edilizia n. 379 del 29.06.2000 – costruzione del fabbricato;

Concessione Edilizia n. 472 del 23/12/2002 – variante;

Abitabilità/Agibilità dichiarata il 30.12.2002 con protocollo generale n. 80107,
numero d'ordine 392/2002 – Pratica n. 1665/1999.

L'U.I., così come risulta dalla dichiarazione di abitabilità, è dotata dei certificati di
regolare esecuzione degli impianti (elettrico e di riscaldamento).

Ai sensi dell'art. 3 comma 3 lett. e) e c) del D.Lgs 192/2005, per il fabbricato in

oggetto **non si rende necessario predisporre l'attestato di prestazione energetica**, in quanto il detto immobile non risulta compreso nelle categorie di edifici il cui utilizzo standard prevede l'istallazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione (edifici non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione).

Posizione dell'immobile nei confronti del condono edilizio ed eventuale oneri di urbanizzazione.

Le U.I. risultano urbanisticamente regolari.

POSSIBILITA' DI DIVISIONE IN LOTTI.

Visto la consistenza delle 2 U.I. si consiglia la vendita in un unico lotto.

Qualora si trovasse difficoltà alla vendita in un unico lotto, risulta facilmente frazionare le vendite in 2 lotti, senza grosse difficoltà.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DEL LUOGO (vedi sopra riportati elaborati fotografici)

Prima di procedere alla stima dei beni in oggetto, è necessario e doveroso andare ad indicare tutti gli elementi e le caratteristiche relative alla loro struttura, al grado di rifinitura, alla superficie, nonché al contesto in cui trovasi.

Il fabbricato, è ubicato in pieno centro della zona artigianale/industriale e direttiva di Sant'Agostino, limitrofo sia All' Agenzie delle Entrate, a varie Banche ed numerosi uffici. Per tale motivo, soprattutto per coloro che lavorano in tale zona, il parcheggio diventa essenziale.

Attualmente le condizioni di manutenzione delle 2 U.I., sono buone.

Le caratteristiche costruttive dell'edificio e di rifinitura, sono sotto riportate:

murature portanti: in cemento armato e tamponamento un poroton;

solai tra piano seminterrato e terra: in pannelli prefabbricati in c.a.;

pavimenti: industriale;

infissi esterni: in metallo;

le facciate dell'immobile, risultano completamente rivestite in alluminio e vetro (vedi foto).

I due posti auto hanno circa una superficie netta pari ad **mq. 28** (mq. 14,00 x 2).

Le dette superfici, sono state calcolate, tramite misurazione diretta.

GIUDIZIO DI STIMA

Valore di mercato: "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Banca d'Italia, circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1).

Valutando tutti gli elementi negativi e positivi che possono incidere sul valore venale dell'immobile, quale ubicazione, destinazione e conformità urbanistica, capacità produttiva di reddito, distanza dal centro abitato, strade d'accesso, grado di finiture e rifiniture, dotazioni o meno e considerando altresì il prezzo di vendita d'immobili similari per destinazione ubicazione e consistenza, in zona limitrofe, quanto riportato anche dalle tabelle O.M.I. dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia (riferimento secondo semestre anno 2013, zona Sant'Agostino – box - stato conservativo normale – valori min. €. 1.000,00 max. €. 1.200,00),

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: PISTOIA - Comune: PISTOIA

Fascia/zona: Periferica/SANT'AGOSTINO

Codice di zona: D2 - Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Capannoni tipici - Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2100	L	5	7	N
Box	NORMALE	1000	1200	L	4	5	N

quanto appreso da ricerche di mercato presso Agenzie Immobiliari della zona, il sottoscritto C.T.U., ritiene di essere nel giusto attribuendo i seguenti valori unitari al mq.:

Superficie reale:

mq. 28,00 x €. 1.200,00 = €. 33.600,00 (trentatremilaseicento/00)

Arrotondato a €. 34.000,00 (trentaquattromila/00)