

TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia del C.T.U. Geom. Cipriani Lucia, nella procedura 78/2024



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Procedura 78/2024.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 18.419,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Cipriani Lucia, con studio in Corso Antonio Gramsci, 59 - 51100 - Pistoia (PT), email luciacipriani@tiscalinet.it, PEC lucia.cipriani@geopec.it, Tel. 0573 368670, Fax 0573 368670, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Armacani CM, piano Terra

DESCRIZIONE

Trattasi di un unità ad uso artigianale formata da un unico ambiente, posta al piano terra di un fabbricato, ad uso promiscuo, di maggiore consistenza.

L'accesso unico, di tipo carrabile, avviene direttamente dalla Via Armacani, posta ad est dell'intero fabbricato, attraverso il passaggio su piccola corte (mappale 552), attualmente unita alla medesima strada pubblica, a comune con altre unità.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Armacani CM, piano Terra

TITOLARITÀ

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

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



CONFINI

Il bene in esame confina sutre lati con le proprietà della società , ad est con la Via Armacani, salvo se altri e più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	41,50 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	4,10 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				47,00 mq		
Incidenza condominiale:				6,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	240	419	5		C2	9°	42	47 mq	301,51 €	T	

Corrispondenza catastale

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

L'ATTUALE DESTINAZIONE E CONSISTENZA DERIVA DALLE SEGUENTI VARIAZIONI CATASTALI DELL'ORIGINARIA PARTICELLA 419 SUB.1 UNITA ALLA PARTICELLA 552:

- VARIAZIONE del 15/01/1991 in atti dal 06/03/1998 DA LABORATORIO A MAGAZZINO,(n. 66074C.3/1991);
 - VARIAZIONE del 20/03/1998 in atti dal 20/03/1998 DIVISIONE RISTRUTTURAZIONE (n. D00529.1/1998);
- CON LA VARIAZIONE ULTIMA ASSUME GLI ATTUALI DATI IDENTIFICATIVI E DI CLASSAMENTO.

STATO CONSERVATIVO

L'unità in esame risulta in sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni all'unità in esame, oltre a quanto disposto per Legge e dall'art.1117 del C.C., i seguenti beni comuni non censibili come meglio identificati nell'elaborato planimetrico ultimo in atti PT0037953 21/10/2022 e sotto descritti:

- Foglio 240 particella 419 subalterno 8, Via Armacani ncm, BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AI SUBALTERNI 2, 3, 5, 6 E 7 DELLA PARTICELLA 419;

- Foglio 240 particella 522, Via Armacani ncm, BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AI SUBALTERNI 5, 6 E 7 DELLA PARTICELLA 419;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità in esame fa parte di un edificio di maggiore consistenza realizzato in muratura ordinaria con solai di piano in latero-cemento. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con colori minerali chiari, sono presenti fluorescenze di umidità di risalita, il pavimento è del tipo gres, in parte sconnesso, posato sopra il pavimento originario, con presenza di macchie derivanti dal precedente utilizzo del bene (carrozzeria) . Il portone esterno quale unico accesso è in alluminio provvisto di automatismo elettrico. L'unico impianto tecnologico presente è quello elettrico realizzato con canalizzazioni esterne ed attualmente collegato ad altra utenza appartenente ad altro soggetto come dichiarato dal debitore in sede di sopralluogo.

E' presente all'interno un soppalco realizzato con una struttura intelaiata in ferro con soprastante pannelli di compensato ed utilizzato ai soli fini di deposito materiale vario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1980		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. Cappellini	16/12/1980		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ex Conservatoria di Pistoia	14/01/1981	224	150
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/12/1997					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/12/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - P.I. di Pistoia	17/09/1998	6156	4135
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/12/2007		Atto di conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G.Chiostriani	28/12/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - P.I.	10/01/2008	296	209
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/2009		Atto di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G.Chiostriani	04/06/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - P.I.	19/06/2009	5238	3170

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/06/2021		Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	03/06/2021	489	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - P.I. di Pistoia	16/07/2021	7153	4809
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità devoluta in morte di come da nota di trascrizione RP 4451 del 24/07/2018;

Si precisa che il bene in esame risulta inserito, quale cespite 23, nella Denuncia di successione in morte di avvenuta il 28.12.2019 presentata all'Agenzia delle Entrate di Pistoia il 16/06/2022 dalla Curatela LA PORTA GIUSEPPE e registrata al Num. 266735 Volume 88888, poi trascritta il 7.02.2023 al n.ro 823 del reg.part..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pistoia aggiornate al 12/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- DECRETO DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**
 Trascritto a PISTOIA il 11/03/2025
 Reg. gen. 2058 - Reg. part. 1355
 A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
 Contro
 Formalità a carico della procedura
 Note: LA PRESENTE FORMALITA' NON E' PREGIUDIZIEVOLE.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio di cui fa parte è inserito, nell'ambito del vigente regolamento Urbanistico, nei Tessuti di recente formazione - TR1 - Tessuti di recente formazione stabili-consolidati, all'interno della Fascia di rispetto stradale;

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla verifica eseguita presso gli archivi comunali sono state rilevati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Permesso Affare n.11280/348 del 1965 relativa alla costruzione dell'intero edificio;
- Concessione a sanatoria n.17 del 5.12.2022 rilasciata a _____, a definizione della richiesta di condono edilizio L.47/85 protoc. 54659 del 26.09.1986, pratica n.3145/22, presentata da _____

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In sede di sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici diretti al fine di verificarne la conformità edilizia, ed a tal proposito si precisa che:

01. L'attuale unità risulta scorporata dall'originale unità artigianale come legittimata dai titoli sopradescritti;
02. Vi sono lievi difformità delle misure interne configurabili quali tolleranze costruttive;
03. Risulta realizzato il tamponamento dell'ex vano-porta comunicante con l'altra porzione dell'originaria unità artigianale;
04. Risulta realizzato un soppalco interno, occupante circa un terzo della superficie utile, formato da struttura intelaiata di ferro con piano di appoggio in pannelli di compensato;

Alla luce dei rilievi eseguiti e sulla base della normativa vigente in materia ai fini di perfezionare sotto il profilo edilizio il bene in esame dovrà procedersi, relativamente ai punti 01/03 con la presentazione di una CILA TARDIVA previo pagamento di una sanzione pari ad €. 1000,00; per quanto riportato al punto 04 non risulta ad oggi possibile procedere con la sanatoria di detta opera in quanto non prevista dalla normativa di settore, pertanto dovrà essere presentata una pratica edilizia per il ripristino dello stato dei luoghi preliminarmente al deposito della CILA di cui sopra.

Le spese tecniche necessarie per la redazione delle dovute pratiche edilizie sono quantificabili in €. 1.800,00 oltre spese per diritti e oneri accessori.

Le spese necessarie per la demolizione (oltre smaltimento) dell'opera non sanabile di cui al punto 04 sono ipotizzabili, a corpo, in €. 1.200,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Armacani CM, piano Terra

Trattasi di un unità ad uso artigianale formata da un unico ambiente, posta al piano terra di un fabbricato, ad uso promiscuo, di maggiore consistenza. L'accesso unico, di tipo carrabile, avviene direttamente dalla Via Armacani, posta ad est dell'intero fabbricato, attraverso il passaggio su piccola corte (mappale 552), attualmente unita alla medesima strada pubblica, a comune con altre unità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 240, Part. 419, Sub. 5, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 22.419,00

La zona urbanistica dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto di tipo promiscuo, già urbanizzato; trattasi infatti di una zona limitrofa al centro urbano dove sono collocate le principali infrastrutture e servizi generali, mentre la viabilità di accesso risulta scorrevole ed efficiente.

La Stima del bene sopradescritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato. In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell'ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione oltre che della conformazione e ampiezza dei locali;

Inoltre sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni immobiliari del Borsino Immobiliare, sempre della zona di riferimento, che apprezzano i seguenti Valori Unitari: da € 365,00 /mq. a € 656,00 /mq. (Valore medio € 510,00/mq).

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia (Valori delle compravendite) non sono emersi atti di

compravendita di beni immobili di recente contrattazione e/o di interesse, apprezzabili ai fini di una comparazione con quello in esame. Anche le verifiche eseguite presso le Agenzie Immobiliari non hanno dato risultati idonei, finalizzati ad acquisire valori di beni comparabili con quanto in oggetto.

Sulla base di quanto relazionato, riferendosi in particolare anche allo stato di conservazione e manutenzione del bene in esame in rapporto alla vetustà della costruzione, stante la necessità di dover ripristinare l'ambiente ad oggi difforme, il sottoscritto perito ritiene di dover attribuire al Lotto Unico in esame formato dall'unità immobiliare sopra descritta, un valore unitario di € 450,00/mq. ottenuto dalla

ponderazione dei valori, minimo e medio, di cui sopra ;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Pistoia (PT) - Via Armacani CM, piano Terra	49,82 mq	450,00 €/mq	€ 22.419,00	100,00%	€ 22.419,00

ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	Valore di stima:	€ 22.419,00
----------------------	----------------------	------------------	-------------

Valore di stima: € 22.419,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica, sanzione e ripristino stato dei luoghi	4.000,00	€

Valore finale di stima: € 18.419,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 30/10/2025

Il C.T.U.
Geom. Cipriani Lucia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 - DOC. CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 02 - DOC. FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 03 - TITOLI EDILIZI
- ✓ Altri allegati - 04 - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - 05 - ISPEZION E FORMALITA'
- ✓ Altri allegati - 06 - QUOTAZIONI IMMOB.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Armacani CM, piano Terra

Trattasi di un unità ad uso artigianale formata da un unico ambiente, posta al piano terra di un fabbricato, ad uso promiscuo, di maggiore consistenza. L'accesso unico, di tipo carrabile, avviene direttamente dalla Via Armacani, posta ad est dell'intero fabbricato, attraverso il passaggio su piccola corte (mappale 552), attualmente unita alla medesima strada pubblica, a comune con altre unità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 240, Part. 419, Sub. 5, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte è inserito, nell'ambito del vigente regolamento Urbanistico, nei Tessuti di recente formazione - TR1 - Tessuti di recente formazione stabili-consolidati, all'interno della Fascia di rispetto stradale;

Prezzo base d'asta: € 18.419,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA 78/2024**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.419,00**

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Armacani CM, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 240, Part. 419, Sub. 5, Categoria C2	Superficie	49,82 mq
Stato conservativo:	L'unità in esame risulta in sufficiente stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un unità ad uso artigianale formata da un unico ambiente, posta al piano terra di un fabbricato, ad uso promiscuo, di maggiore consistenza. L'accesso unico, di tipo carrabile, avviene direttamente dalla Via Armacani, posta ad est dell'intero fabbricato, attraverso il passaggio su piccola corte (mappale 552), attualmente unita alla medesima strada pubblica, a comune con altre unità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- DECRETO DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a PISTOIA il 11/03/2025

Reg. gen. 2058 - Reg. part. 1355

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: LA PRESENTE FORMALITA' NON E' PREGIUDIZIEVOLE.