

TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. geometra Massimiliano Paolini

E.I. 100/2021 del R.E.S.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	4
Particolarità da segnalare	4
Premessa	5
Lotto 1 {completezza, titolarità, confini, consistenza, catasto, conservazione, gravami, caratteristiche, occupazione, provenienza, formalità, urbanistica, edilizia, condominio}	6
Lotto 2 {completezza, titolarità, confini, consistenza, catasto, conservazione, gravami, caratteristiche, occupazione, provenienza, formalità, urbanistica, edilizia, condominio}	19
Lotto 3 {completezza, titolarità, confini, consistenza, catasto, conservazione, gravami, caratteristiche, occupazione, provenienza, formalità, urbanistica, edilizia, condominio}	31
Lotto 4 {completezza, titolarità, confini, consistenza, catasto, conservazione, gravami, caratteristiche, occupazione, provenienza, formalità, urbanistica, edilizia, condominio}	41
Principi e Stima dei Lotti 1, 2 e 3	50
Principi e Stima del Lotto 4	55
Riepilogo bando d'asta	61
Schema riassuntivo	63
Formalità da cancellare.....	66
Ortofoto ed estratto di mappa catastale di tutti i Lotti (aggiornamento al 23 marzo 2022)	71
Visura e scheda catastale Lotto 1 (aggiornamento al 27 gennaio 2022)	73
Visura e scheda catastale Lotto 2 (aggiornamento al 27 gennaio 2022)	77
Visura e scheda catastale Lotto 3 (aggiornamento al 27 gennaio 2022)	81
Visura catastale Lotto 4 (aggiornamento al 27 gennaio 2022)	84
Ultimi titoli ed elaborati grafici edilizi Lotti 1, 2 e 3 (aggiornamento al 1° marzo 2022)	87
Ultimi elaborato grafico edilizio del Lotto 4 (aggiornamento al 1° marzo 2022).....	93

Documentazione fotografica degli esterni del fabbricato Lotti 1, 2 e 3 (aggiornamento al 3 febbraio 2022)	94
Documentazione fotografica Lotto 1 (aggiornamento all'8 marzo 2022).....	100
Documentazione fotografica Lotto 2 (aggiornamento all'8 marzo 2022).....	112
Documentazione fotografica Lotto 3 (aggiornamento all'8 marzo 2022).....	124
Documentazione fotografica Lotto 4 (aggiornamento all'8 marzo 2022).....	132
Titolo di provenienza e nota di trascrizione (aggiornamento al 4 gennaio 2022)	144
Elenco formalità e note tutt'ora gravanti su tutti i Lotti (aggiornamento al 27 gennaio 2022)	172
Richiesta e Attestazione all'A. Entrate per la sussistenza di locazioni (aggiornamento al 3 febbraio 2022)	210
Contratto di locazione Lotto 1 (aggiornamento al 3 febbraio 2022)	217
Contratto di locazione Lotto 4 (aggiornamento al 3 febbraio 2022)	223
Valori immobiliari della banca dati O.M.I. - locazione e acquisto (aggiornamento al 30 marzo 2022)	229
Area di ricerca dei potenziali comparabili Agenzie Immobiliari (aggiornamento al 30 marzo 2022)	231
Ricerca potenziali comparabili Agenzie Immobiliari - locazione (aggiornamento al 30 marzo 2022)	232
Ricerca potenziali comparabili Agenzie Immobiliari - acquisto (aggiornamento al 30 marzo 2022)	235
Ricerca potenziali comparabili Agenzia delle Entrate - acquisto (aggiornamento al 30 marzo 2022)	242
Comparabile fondo rustico - contratto di locazione (aggiornamento al 30 marzo 2022).....	245
Comparabile fondo rustico - contratto di compravendita (aggiornamento al 30 marzo 2022)	250
Certificato di Destinazione Urbanistica Comunale (aggiornamento al 14 marzo 2022)	254
Certificati contestuali rilasciati dal Comune di Pistoia (aggiornamento al 10 marzo 2022)	256
Comunicazione Inizio Operazioni Peritali (aggiornamento al 26 gennaio 2022).....	262

All'udienza del 28 dicembre 2021, notificata il 29 dicembre 2021, il sottoscritto geometra Massimiliano Paolini, con studio in Via Panciatichi, 11 - 51100 - Pistoia (PT), email info@massimilianopaolini.it, PEC massimiliano.paolini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., in data 5 gennaio 2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione ai beni immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare si ritiene opportuno preliminarmente evidenziare le scelte e gli obiettivi che hanno indotto il Consulente nella gestione del patrimonio.

I beni immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare sono costituiti da un fondo rustico e da un fabbricato, posti in Comune di Pistoia, frazione San Pantaleo, via di Montebuono. Seppur non catastalmente censita, il fabbricato è altresì dotato di una corte tergale direttamente comunicante con la via di Montebuono della superficie catastale indicativa di oltre 350 mq.

Il fabbricato in oggetto, da terra a tetto, libero su tre lati, al suo interno risulta costituito da tre distinte unità immobiliari di cui due abitative e la terza, derivante da una porzione della vecchia originaria abitazione, ora utilizzabile, nonché censita catastalmente, come magazzino.

Queste tre unità, di fatto indipendenti l'una dall'altra, sono state considerate dal sottoscritto Consulente come singoli beni e ricomprese in tre distinti lotti. Il fondo rustico, essendo chiaramente anche in questo caso di fronte ad un bene autonomo, costituisce il quarto lotto.

Volendosi soffermare sulla corte tergale del fabbricato, per la quale a giudizio del sottoscritto Consulente sarebbe opportuno procedere con il suo censimento catastale, risulta chiaramente, in virtù del contratto originario di compravendita del 22 novembre 1990 stipulato dal Notaio Maurizio Ersoch (repertorio n. 38.962 – raccolta 9.198) e della successiva vendita di una porzione della più ampia pre-esistente corte, di utilità comune fra le tre unità che compongono il fabbricato.

Con quest'ultima vendita, stipulata dal Notaio Ruggiero Alberto Rizzi di Pistoia in data 27 febbraio 2020 (repertorio n. 44.245 – raccolta n. 10.400), si è reso impossibile l'accesso carrabile diretto alla corte dalla pubblica via. Per ovviare a questa problematica, tra l'altro aggravata dalla oggettiva mancanza di posti auto nelle vicinanze, gli esecutati hanno provveduto alla realizzazione di uno stradello inghiaiato che, distaccandosi dalla via di Montebuono, grava sulla particella 703, di cui al presente lotto quattro, lambendo il perimetro della particella 164, estranea alla procedura, raggiunge tergalmente la suddetta corte.

Tale stradello, benché realizzato in assenza di idoneo titolo, viene costantemente utilizzato dagli affittuari garantendo la facile accessibilità alla suddetta corte e la conseguente possibilità di parcheggio dei veicoli che, vista la già descritta carenza in zona, può essere ritenuto un elemento positivo.

Pertanto, fermo restando la decisione che vorrà assumere il G.E., considerando che lo stradello grava su un lotto potenzialmente acquistabile anche singolarmente da terzi, e che la presenza dello stesso determina una irrilevante minor redditività del fondo, si riterrebbe opportuno ipotizzare di mantenere tale possibilità di viabilità anche a seguito delle plausibili vendite frazionate.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montebuono, 9 (*Coordinate Geografiche: 43.91516, 10.88720*)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montebuono, 7 (*Coordinate Geografiche: 43.91524, 10.88721*)
- **Bene N° 3** - Porzione dell'originaria abitazione rurale, ora utilizzabile come Magazzino ubicata a Pistoia (PT) - Via di Montebuono, ncm (*Coordinate Geografiche: 43.91512, 10.88728*)
- **Bene N° 4** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via Montebuono (*Coordinate Geografiche: 43.91527, 10.88674*)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montebuono, 9

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione ai piani terra e primo, facente parte di un maggior fabbricato di vecchia costruzione, ubicato in Pistoia, frazione San Pantaleo, via di Montebuono, civico 9, composto da: ingresso, locale sottoscala, cucina con ripostiglio e soggiorno con ripartizione ad uso ripostiglio a piano terra; da disimpegno, tre camere e bagno al piano primo, oltre al vano scala di collegamento fra i due piani.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per quanto riguarda la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta allegato al fascicolo il certificato ipotecario speciale, richiesto dal geometra Andrea Marini di Pistoia e rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pistoia, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, il 1° luglio 2021, protocollo n. PT 42495. A questo proposito il sottoscritto ha comunque ricostruito il periodo ventennale predisponendo, l'elenco telematico delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie dell'immobile, le relative note estese, la documentazione catastale e l'ultimo titolo di provenienza immobiliare.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2 e Nuda Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2 in comunione legale con diritto di accrescimento)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2 in comunione legale con diritto di accrescimento)

Trattandosi di un trasferimento immobiliare ad uso abitativo, il regime della vendita è soggetto all'imposta di registro con aliquota ordinaria del 9% o laddove ne ricorrano i presupposti con l'aliquota ridotta del 2%. L'imposta di registro proporzionale non potrà essere inferiore a euro 1.000,00. Saranno inoltre dovute le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa di euro 50,00 ciascuna.

CONFINI

L'appartamento confina con residua proprietà della parte eseguita su più lati salvo se altri e/o più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,00 mq	138,00 mq	1,00	138,00 mq	0,00 m	Terra e Primo
Totale superficie convenzionale:				138,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. La planimetria catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia è stata utilizzata, previo una speditiva verifica sui luoghi in occasione del sopralluogo, per il calcolo delle superfici da cui dedurre il valore dell'immobile. Per il calcolo dei coefficienti di ponderazione si è fatto ricorso alle indicazioni fornite nell'Allegato C del D.P.R. n.138/1998. Di conseguenza la superficie convenzionale vale: $S = 138 \text{ mq}$. Per quanto riguarda gli estremi dell'atto di pignoramento, si precisa che lo stesso riguarda la piena proprietà del bene immobile in oggetto e che pertanto risulta trascritto nei confronti del sig. **** Omissis **** (esecutato) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 e il diritto di nuda proprietà per la restante quota di 1/2. In quest'ultimo caso è altresì presente la trascrizione del diritto di usufrutto nei confronti dei

genitori del sig. **** Omissis ****, signori **** Omissis **** e **** Omissis **** (anch'essi esegutati) per la loro quota indivisa pari ad 1/2 vita natural durante con diritto di accrescimento reciproco. Il titolo, di cui al repertorio n. 1105 del 21 giugno 2021, risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pistoia, Ufficio Provinciale del Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, in data 28 giugno 2021, al Registro Particolare n. 4288 e Registro Generale n. 6379 e successivamente annotato, per rettifica di intestazione, con trascrizione del 16 dicembre 2021, Registro Particolare n. 8399 e Registro Generale n. 12327.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/1990 al 27/01/2022	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 122, Sub. 5 Categoria A4 Cl.7, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 138 mq Rendita € 445,44 Piano T-1

Ai fini della continuità storico-catastale si osserva che gli attuali subalterni 5 e 6 del mappale 122, del foglio 234, derivano dalla variazione per frazionamento del mappale 122, subalterno 2, stesso foglio, avvenuto in data 19 giugno 1986 (n. 1898C.1/1986) in atti dal 24 agosto 1995. Quest'ultimo subalterno deriva direttamente dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	234	122	5		A4	7	7,5	138 mq	445,44 €	T-1	

Corrispondenza catastale I diritti sull'unità immobiliare identificata in foglio 234, mappale 122, subalterno 5, oggetto della presente procedura derivano dall'atto Notaio Maurizio Ersoch di Pistoia, stipulato in data 22 novembre 1990 (rep. 38.962 - racc. 9.198), registrato a Pistoia il 12 dicembre 1990 al n. 2455 serie V, ivi trascritto in data 20 dicembre 1990, al Registro Particolare n. 5945 e

Registro Generale n. 8460. Con il suddetto contratto il sig. **** Omissis **** (esecutato) acquistò, unitamente ad altri immobili alcuni non facenti parte di questa procedura, il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 e il diritto di nuda proprietà per la restante quota di 1/2, riservandone l'usufrutto, per la loro quota indivisa pari ad 1/2 vita natural durante con diritto di accrescimento reciproco, ai genitori signori **** Omissis **** e **** Omissis **** (anch'essi eseguiti). A seguito delle disposizioni contenute nel verbale di udienza del G.E. del 29 ottobre 2021, si rileva la corrispondenza fra i diritti degli eseguiti e quanto presente nell'atto di pignoramento. Sempre con riferimento a quanto effettivamente disciplinato nel contratto del 22 novembre 1990 sopra ricordato si rileva l'errata intestazione catastale in quanto il bene in oggetto risulta attribuito a **** Omissis **** per i diritti di proprietà per 1000/1000, **** Omissis **** per i diritti di usufrutto per 1/4 e **** Omissis **** per i diritti di usufrutto per 1/4. Si rileva infine la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Infatti, con riferimento a quanto indicato al paragrafo "descrizione dei beni", la planimetria in atti non recepisce la diversa distribuzione di alcuni degli spazi presenti all'interno dell'unità immobiliare. Il mancato aggiornamento catastale assume rilevanza ai fini del corretto censimento dell'attuale unità nell'ottica antielusiva della disciplina in esame. Sempre con riferimento a quanto riscontrabile sui luoghi e la planimetria catastale in atti, si evidenziano anche alcune incongruenze dovute ad errate rappresentazioni grafiche, non inficianti in questo caso sul censimento catastale. Comunque, laddove si ritenga opportuno procedere con una variazione catastale per una completa regolarizzazione di quanto riscontrato, il relativo costo, comprensivo degli oneri tecnici, si può quantificare in euro 500,00. Con i suddetti costi si ritengono comprese anche le attività per l'opportuno censimento della corte terga, ampiamente descritta nel capitolo delle "particolarità da segnalare" della presente perizia. Si allega alla presente copia della planimetria catastale vigente e della visura catastale storica dell'unità immobiliare in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione sia per quanto riguarda gli spazi interni che le parti esterne, anche se necessiterebbe di un generale intervento di ammodernamento data la vetustà delle sue finiture e l'obsolescenza dei suoi impianti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che l'aggiudicazione dovrà essere eseguita nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, con ogni accessorio, pertinenza, dipendenza e diritto inerente, e con le servitù attive e passive attualmente esistenti, il tutto sulla base dei relativi titoli di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di una unità immobiliare ricompresa in un più ampio fabbricato costituito da una struttura verticale in muratura con orizzontamenti in latero-cemento e con solaio di copertura a falde inclinate anch'esse in latero-cemento sovrastato da un manto in laterizio. L'abitazione risulta collocata con affacci prevalenti a sud e ad ovest. Le pareti ed i soffitti sono intonacati con finitura di tipo civile. I pavimenti ed i rivestimenti sono eseguiti prevalentemente con piastrelle di ceramica con finitura a mezzo di battiscopa. Le finestre, sono esternamente dotate di persiane in alluminio ed internamente di infissi anch'essi in alluminio e vetro. Le porte interne sono in maggior parte in legno tamburato. L'accesso all'abitazione avviene per mezzo di un portoncino a doppia anta in alluminio e vetro. L'impianto elettrico è di tipo civile posto sotto traccia e sotto pavimento, composto da tubazioni corrugate, conduttori in rame isolato, scatole di derivazione e portafrutti. L'impianto idrico – sanitario è anch'esso con rete di distribuzione sotto traccia e sotto pavimento con sanitari in porcellana di colore bianco e rubinetterie cromate. Sono presenti gli impianti tecnologici fissi, destinati ai servizi di climatizzazione invernale degli ambienti ed alla produzione di acqua calda sanitaria. I termosifoni sono prevalentemente del tipo in alluminio. Tutti gli impianti ivi presenti, in occasione del sopralluogo, sembravano in grado di garantire la loro efficienza pur non avendoli sottoposti a prove specifiche.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come risulta dalla certificazione allegata, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 3 febbraio 2022, sulla base di una visura dei dati presenti in anagrafe tributaria a nome degli esecutati, per l'identificativo catastale foglio 234, particella 122, subalterno 5, risulta attualmente in essere un contratto di affitto stipulato in data 1° aprile 2020, successivamente registrato a Pistoia in data 4 giugno 2020, al n. 1646, serie 3T. Dalla lettura del contratto, allegato alla presente, emerge che il signor **** Omissis **** concedeva in locazione al signor **** Omissis **** l'immobile in oggetto. Emerge inoltre che la durata contrattuale è pari a quattro anni con decorrenza dalla data del 1° aprile 2020 e che pertanto residuano ancora poco meno di due anni alla prima scadenza. Sempre con riferimento al suddetto contratto, il canone complessivo ivi pattuito ammonta ad euro 6.000,00 annue da regolarizzarsi in 12 rate anticipate dell'importo di euro 500,00 mensili ciascuna scadente il giorno 5 di ogni mese. Come risulta dal certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, rilasciato dal Comune di Pistoia in data 10 marzo 2022, sulla base di una visura dei dati presenti in anagrafe nazionale della popolazione residente, all'indirizzo di via di Montebuono, numero civico 9, risultano attualmente residenti il sig. **** Omissis **** (affittuario), la sig.ra **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis ****. Per quanto riguarda la verifica della congruità del canone di locazione, si è ipotizzato di procedere con un metodo analogo a quello utilizzato per la stima del valore di mercato ricercando valori comparativi nel libero mercato. La prima difficoltà incontrata è stata quella relativa all'oggettiva impossibilità di estrarre dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate gli eventuali contratti di locazione comparabili. La seconda è emersa nel momento in cui la ricerca di tali comparabili è stata estesa a

quanto offerto e pubblicizzato nel libero mercato immobiliare. Infatti, forse a causa della particolarità tipologica e dell'ubicazione dell'immobile in oggetto, è risultato pressoché impossibile ottenere offerte comparabili. Si tratta in tutti i casi visionati di immobili, purché aventi tagli dimensionali e composizione dei vani paragonabili a quello in oggetto, collocati in zone comunali aventi caratteristiche troppo dissimili dalla nostra e contraddistinti da stati manutentivi decisamente superiori al nostro immobile. A questo proposito si allega un estratto della ricerca effettuata. Mancando quindi la possibilità di attingere a comparabili "ufficiali" e tenuto conto di quanto offerto sul libero mercato, il sottoscritto ha ritenuto corretto procedere alla determinazione del valore unitario di locazione interrogando anche la banca dati dell'OMI, con riferimento agli ultimi valori disponibili relativi al secondo semestre del 2021 nella zona "E1", microzona catastale "2", fascia "suburbana / frazioni pedecollinari e di pianura". La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare individua per tale zona come tipologia prevalente le abitazioni di tipo civile, la destinazione residenziale e lo stato conservativo normale, riportando un valore di mercato per la locazione di abitazioni di tipo economico compreso tra un minimo di euro 5,10 ed un massimo di euro 6,50 al metro quadrato, per ogni mese, riferito alla superficie commerciale netta. Con riferimento ai valori tabellari indicati, opportunamente "calzati" sull'immobile oggetto di stima in funzione delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che connotano l'immobile da stimare rispetto ai valori utilizzati come comparativi, si ritiene quindi corretto per la stima della locazione dell'immobile assumere un valore indicativo pari a circa euro 4,50 al metro quadrato di superficie netta per mese. Per quanto riguarda la determinazione delle superfici nette di cui sopra vengono utilizzati gli stessi coefficienti previsti dal D.P.R. 138/98 e riportati nel paragrafo "consistenza" della presente perizia limitandosi, ovviamente, a considerare le superfici dei vani al netto delle murature. In definitiva quindi per l'immobile si può considerare un prezzo di locazione mensile di: circa 109 mq x 4,50 euro/mq = euro 490,00 mensili. Alla luce di quanto analizzato si ritiene quindi sostanzialmente corretto, e quindi condivisibile, l'importo indicato nel contratto di locazione di euro 500,00. Si allega alla presente, la certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate in data 3 febbraio 2022, il relativo contratto di locazione sopra citato e il certificato contestuale di residenza e stato di famiglia dei residenti. Si allega un estratto della ricerca effettuata sui principali siti specializzati per la ricerca dei comparabili e anche un prospetto dei valori minimi e massimi di locazione, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, estratto dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 22/11/1990 al	**** Omissis ****	Atto di compravendita

27/01/2022	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maurizio Ersoch	22/11/1990	38962	9198
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	20/12/1990	8460	5945
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	12/12/1990	2455	V

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega la copia dell'ultimo titolo di provenienza immobiliare unitamente alla relativa nota di trascrizione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pistoia aggiornate al 27 gennaio 2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Pistoia il 19/04/2010

Reg. gen. 3132 - Reg. part. 692

Quota: diritto di proprietà 1/1

Importo: € 1.825.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 730.000,00

Percentuale interessi: 3,05 %

Rogante: notaio Giulio Chiostrini

Data: 15/04/2010

N° repertorio: 26509

N° raccolta: 11244

Note: Si precisa che l'ipoteca volontaria iscritta al Reg.Part.692 risulta annotata al Reg.Part.390 del 6 marzo 2020 per beni estranei alla presente Esecuzione. Si precisa altresì che i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** figurano in qualità di terzi datori di ipoteca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 28/06/2021

Reg. gen. 6379 - Reg. part. 4288

Quota: diritto di proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Rettifica a Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 16/12/2021

Reg. gen. 8399 - Reg. part. 12327

Quota: diritto di proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione In relazione alle formalità presenti, costituite da una trascrizione (verbale di pignoramento immobili) e da una iscrizione (ipoteca volontaria) sarà necessario, a seguito della trascrizione del decreto di trasferimento immobiliare, predisporre le relative annotazioni. Gli importi esatti, andranno calcolati in base alle tariffe vigenti al momento dell'emissione del Decreto di Trasferimento. Nell'ipotesi che la prassi rimanga uguale a quella attuale, sarà necessario effettuare per quanto riguarda la trascrizione il pagamento in misura fissa dell'imposta ipotecaria, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria. Per quanto riguarda l'iscrizione volontaria sarà invece necessario effettuare il pagamento in misura fissa della sola tassa ipotecaria, così come disciplinato dal D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, articolo 15 e seguenti. Complessivamente si tratta di un importo di circa euro

700,00 comprensivo del relativo onorario tecnico. Si allega alla presente l'ispezione ipotecaria telematica, eseguita per immobile e le relative note estese aggiornate alla data del 27 gennaio 2022 tutt'ora gravanti sul bene in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, adottato con delibera Consiglio Comunale n. 35 del 10 marzo 2010, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 17 aprile 2013 e successivamente oggetto di varianti fino all'ultima approvata in data 14 settembre 2020, classifica l'area che ricomprende l'immobile in oggetto nella disciplina del "territorio rurale", all'interno degli "ambiti di pianura", nelle "aree agricole specializzate di pianura". In particolare, le N.T.A. all'art. 84 per queste aree di esclusiva funzione agricola prevedono i seguenti interventi edilizi: *"...nei limiti previsti dalla normativa regionale, dalle presenti norme e nei soli casi in cui sia stata dimostrata l'impossibilità di destinare all'uso di abitazione e/o di annesso rurale altri locali facenti parte del patrimonio edilizio dei soggetti attuatori, sono ammessi: - il recupero dell'edilizia esistente ai sensi delle presenti norme, compreso il cambiamento d'uso da abitazione rurale in abitazione civile a condizione che, salvo casi di dimostrata impossibilità, venga mantenuta un'area pertinenziale minima di 2000 mq per ogni unità abitativa; - nuove abitazioni rurali e nuovi annessi rurali;- il cambio di destinazione d'uso degli annessi rurali esistenti alle condizioni di cui al precedente art. 80;- distributori di carburanti all'interno delle fasce di rispetto stradale;- l'installazione di serre fisse, temporanee o stagionali;- la conversione degli annessi rurali in spazi di servizio dell'azienda, compresa l'attività di vendita di prodotti aziendali;- la realizzazione di impianti collettivi per energie rinnovabili, ad esclusione degli impianti eolici di potenza superiore a 5Kw, nonché sistemi di fitodepurazione nel rispetto della normativa regionale in materia, del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene; tali impianti dovranno essere collocati in località idonee sulla base di schemi di inquadramento urbanistico e paesaggistico, volti alla tutela di eventuali invarianti strutturali, nonché di valori naturalistici, estetico percettivi e storico culturali presenti anche al di fuori dell'area, come previsto nelle schede di paesaggio del PIT per gli ambiti 5 e 6. Sono altresì escluse "...lo svolgimento di attività commerciali diverse da quelle connesse con l'attività dell'azienda agricola."* Per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola si prevede *"...1. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola sono disciplinati dalla normativa regionale con le precisazioni delle presenti norme. 2. Nei casi in cui si tratti di patrimonio storico o storicizzato, le trasformazioni edilizie sono sottoposte anche alle prescrizioni dell'edilizia storica di cui all'art. 37 delle presenti norme e all'art. 24 del regolamento Edilizio. 3. Per tutti gli edifici, ai sensi della normativa regionale, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia; è consentito un ampliamento una tantum fino a 25 mq di Sua per addizioni funzionali agli alloggi esistenti, compatibilmente con le prescrizioni per il patrimonio edilizio storico di*

cui all'art. 38. 4. In caso di frazionamento di abitazioni esistenti, non sono ammessi nuovi alloggi di Sua inferiore a 80 mq. 5. Sono ammessi alloggi di superficie inferiore solo in caso di interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing). 6. In questo caso l'alloggio minimo può essere ridotta ridotto a 36 mq di Sua purchè tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi previsti". Il fabbricato in esame, ai sensi dell'art. 38 delle suddette N.T.A., risulta censito all'interno del patrimonio edilizio storico con la classificazione tipologica "F" (casa rurale), ed il suo grado di trasformazione "4" (trasformato nei caratteri tipologici costruttivi). Il tabernacolo presente, nell'angolo nord-ovest del fabbricato stesso, risulta classificato ai sensi dell'art. 40 dalle suddette N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le opere di costruzione dell'intero fabbricato colonico, comprendente l'unità immobiliare in oggetto, sono state eseguite in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente con Permesso per Lavori del 13 novembre 1979, protocollo n. 512/1979, il fabbricato fu interessato da opere per il completo rifacimento del tetto. A seguire il fabbricato è stato interessato da opere eseguite in difformità, relative ad una ristrutturazione per la realizzazione di due unità abitative civili e locali accessori. Infatti, con queste opere si sono formate, in primo luogo le due unità abitative che costituiscono i beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, ovvero quelle che costituiscono i lotti 1 e 2. In secondo luogo, dalla porzione residuale della proprietà, che costituiva il pre-esistente fabbricato, ne è derivata, pur non essendo oggetto delle opere suddette, anche la terza e ultima unità afferente a questa procedura, ovvero quella che costituisce il lotto 3. Per queste opere fu presentata al Comune di Pistoia in data 29 marzo 1986, al protocollo n. 17902, pratica n. 4611/21 la domanda di sanatoria. A seguito di tale domanda, in data 10 maggio 2000, al n. 295, con successiva notifica del 17 luglio 2000, fu rilasciata la relativa Concessione Edilizia a sanatoria. Per quanto riguarda gli aspetti edilizi, a seguito del sopralluogo effettuato, da un confronto sommario sono emerse alcune incongruenze con quanto riportato negli ultimi elaborati grafici disponibili. Si sono riscontrate alcune variazioni e/o traslazioni delle aperture oltre ad una diversa conformazione di alcuni spazi. E' stato altresì possibile rilevare che sussistono, in alcuni casi, apprezzabili discordanze fra le misure riportate nelle tavole grafiche depositate che in rari frangenti travalicherebbero le normali tolleranze di rappresentazione. E' inoltre presente una piccola tettoia, realizzata in elementi leggeri ancorati in parete. In definitiva, si tratta di aspetti che comunque non inficiano significativamente la commerciabilità dell'immobile ma che sarebbe opportuno affrontare ai fini di una più corretta rispondenza con lo stato dei luoghi, precisando fin d'ora che comunque si tratterà di una attività in carico al futuro aggiudicatario e che quest'ultimo dovrà pertanto valutare opportunamente assumendo anche, laddove lo ritenga necessario, ulteriori e più precise notizie. Infatti trattandosi di aspetti, ben rappresentati nel corso della presente analisi, la futura aggiudicazione non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o anche riduzione del prezzo. Per questa attività, a giudizio del sottoscritto, sembrerebbe opportuno in questa sede

prevenire una spesa che deriva dagli oneri amministrativi per la mancata comunicazione di inizio lavori, così come disciplinato dall'articolo 136, comma 6, della Legge Regionale n. 65 del 10 novembre 2014 e s.m.i., e dall'onorario professionale. Per questa tipologia di opere, il Comune di Pistoia generalmente applica la sanzione pecuniaria pari a euro 1.000,00, a cui andrà aggiunto l'onorario professionale per l'istanza di comunicazione al Comune dell'intervento, corredata di tutta la documentazione tecnica prevista dall'articolo 145 della citata Legge Regionale 65/2014. In particolare si tratta della seguente attività: *"... a) una relazione del progettista abilitato, che asseveri la conformità degli interventi ed opere da realizzare agli strumenti della pianificazione urbanistica comunali adottati o approvati ed al regolamento edilizio, nonché il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, alle norme relative all'efficienza energetica; b) gli elaborati progettuali necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione; c) ogni parere, nulla osta o atto d'assenso comunque denominato necessario per poter eseguire i lavori, compresi quelli relativi a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, se presenti; d) le dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti ..."*. Il costo per tale attività tecnica, tenuto conto del necessario impegno temporale, può quindi essere stimato a discrezione in circa euro 1.500,00 comprensivo di CIPAG e IVA come per legge. Quindi, per tali interventi e per il relativo onorario professionale si tratta di una spesa totale di circa euro 2.500,00. Non è presente alcuna attestazione di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si precisa che nel più ampio fabbricato, ricomprensente anche l'unità in oggetto, non risulta costituito un condominio. Ad oggi, dalle informazioni assunte, risulta che non vi sia programmato alcun intervento straordinario di natura condominiale.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montebuono, 7

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione al piano primo, facente parte di un maggior fabbricato di vecchia costruzione, ubicato in Pistoia, frazione San Pantaleo, via di Montebuono, civico 7, composto da: ingresso a piano terra; da disimpegno, soggiorno, cucina-pranzo, ripostiglio, bagno e due camere al piano primo, oltre al vano scala di collegamento fra i due piani e soffitta con accesso da botola posta nel solaio del disimpegno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per quanto riguarda la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta allegato al fascicolo il certificato ipotecario speciale, richiesto dal geometra Andrea Marini di Pistoia e rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pistoia, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, il 1° luglio 2021, protocollo n. PT 42495. A questo proposito il sottoscritto ha comunque ricostruito il periodo ventennale predisponendo, l'elenco telematico delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie dell'immobile, le relative note estese, la documentazione catastale e l'ultimo titolo di provenienza immobiliare.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2 e Nuda Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2 in comunione legale con diritto di accrescimento)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2 in comunione legale con diritto di accrescimento)

Trattandosi di un trasferimento immobiliare ad uso abitativo, il regime della vendita è soggetto all'imposta di registro con aliquota ordinaria del 9% o laddove ne ricorrano i presupposti con l'aliquota ridotta del 2%. L'imposta di registro proporzionale non potrà essere inferiore a euro 1.000,00. Saranno inoltre dovute le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa di euro 50,00 ciascuna.

CONFINI

L'appartamento confina con proprietà **** Omissis ****, via di Montebuono e residua proprietà della parte esecutata salvo se altri e/o più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	100,00 mq	128,00 mq	1,00	128,00 mq	0,00 m	Terra e Primo
Totale superficie convenzionale:				128,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. La planimetria catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia è stata utilizzata, previo una speditiva verifica sui luoghi in occasione del sopralluogo, per il calcolo delle superfici da cui dedurre il valore dell'immobile. Per il calcolo dei coefficienti di ponderazione si è fatto ricorso alle indicazioni fornite nell'Allegato C del D.P.R. n.138/1998. Di conseguenza la superficie convenzionale vale: $S = 128 \text{ mq}$. Per quanto riguarda gli estremi dell'atto di pignoramento, si precisa che lo stesso riguarda la piena proprietà del bene immobile in oggetto e che pertanto risulta trascritto nei confronti del sig. **** Omissis **** (esecutato) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 e il diritto di nuda proprietà per la restante quota di 1/2. In quest'ultimo caso è altresì presente la trascrizione del diritto di usufrutto nei confronti dei

genitori del sig. **** Omissis ****, signori **** Omissis **** e **** Omissis **** (anch'essi esegutati) per la loro quota indivisa pari ad 1/2 vita natural durante con diritto di accrescimento reciproco. Il titolo, di cui al repertorio n. 1105 del 21 giugno 2021, risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pistoia, Ufficio Provinciale del Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, in data 28 giugno 2021, al Registro Particolare n. 4288 e Registro Generale n. 6379 e successivamente annotato, per rettifica di intestazione, con trascrizione del 16 dicembre 2021, Registro Particolare n. 8399 e Registro Generale n. 12327.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/1990 al 27/01/2022	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 122, Sub. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 128 mq Rendita € 386,05 Piano T-1

Ai fini della continuità storico-catastale si osserva che gli attuali subalterni 5 e 6 del mappale 122, del foglio 234, derivano dalla variazione per frazionamento del mappale 122, subalterno 2, stesso foglio, avvenuto in data 19 giugno 1986 (n. 1898C.1/1986) in atti dal 24 agosto 1995. Quest'ultimo subalterno deriva direttamente dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	234	122	6		A4	7	6,5	128 mq	386,05 €	T - 1	

Corrispondenza catastale I diritti sull'unità immobiliare identificata in foglio 234, mappale 122, subalterno 6, oggetto della presente procedura derivano dall'atto Notaio Maurizio Ersoch di Pistoia, stipulato in data 22 novembre 1990 (rep. 38.962 - racc. 9.198), registrato a Pistoia il 12 dicembre 1990 al n. 2455 serie V, ivi trascritto in data 20 dicembre 1990, al Registro Particolare n. 5945 e

Registro Generale n. 8460. Con il suddetto contratto il sig. **** Omissis **** (esecutato) acquistò, unitamente ad altri immobili alcuni non facenti parte di questa procedura, il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 e il diritto di nuda proprietà per la restante quota di 1/2, riservandone l'usufrutto, per la loro quota indivisa pari ad 1/2 vita natural durante con diritto di accrescimento reciproco, ai genitori signori **** Omissis **** e **** Omissis **** (anch'essi eseguiti). A seguito delle disposizioni contenute nel verbale di udienza del G.E. del 29 ottobre 2021, si rileva la corrispondenza fra i diritti degli eseguiti e quanto presente nell'atto di pignoramento. Sempre con riferimento a quanto effettivamente disciplinato nel contratto del 22 novembre 1990 sopra ricordato si rileva l'errata intestazione catastale in quanto il bene in oggetto risulta attribuito a **** Omissis **** per i diritti di proprietà per 1000/1000, **** Omissis **** per i diritti di usufrutto per 1/4 e **** Omissis **** per i diritti di usufrutto per 1/4. Si rileva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Tuttavia si ritiene opportuno segnalare l'onere per le attività tecniche inerenti il censimento della corte terga, ampiamente descritta nel capitolo delle "particolarità da segnalare" della presente perizia. Per quanto riguarda il costo di tali attività, come meglio indicato nelle note del capitolo "conformità catastale" del lotto 1, risulta ricompreso all'interno di quella procedura di aggiornamento catastale. Si rileva altresì la corrispondenza fra l'intestazione catastale e quella presente nell'atto di pignoramento. Si allega alla presente copia della planimetria catastale vigente e della visura catastale storica dell'unità immobiliare in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione sia per quanto riguarda gli spazi interni che le parti esterne, anche se necessiterebbe di un generale intervento di ammodernamento data la vetustà delle sue finiture e l'obsolescenza dei suoi impianti. Sono presenti alcune infiltrazioni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che l'aggiudicazione dovrà essere eseguita nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, con ogni accessorio, pertinenza, dipendenza e diritto inerente, e con le servitù attive e passive attualmente esistenti, il tutto sulla base dei relativi titoli di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di una unità immobiliare ricompresa in un più ampio fabbricato costituito da una struttura verticale in muratura con orizzontamenti in latero-cemento e con solaio di copertura a falde inclinate anch'esse in latero-cemento sovrastato da un manto in laterizio. L'abitazione risulta collocata con affacci prevalenti a sud e ad ovest. Le pareti ed i soffitti sono intonacati con finitura di tipo civile. I

pavimenti ed i rivestimenti sono eseguiti prevalentemente con piastrelle di ceramica con finitura a mezzo di battiscopa. Le finestre, sono esternamente dotate di persiane in alluminio ed internamente di infissi anch'essi in alluminio e vetro. Le porte interne sono in maggior parte in legno tamburato. L'accesso all'abitazione avviene per mezzo di un portoncino a doppia anta in alluminio e vetro. L'impianto elettrico è di tipo civile posto sotto traccia e sotto pavimento, composto da tubazioni corrugate, conduttori in rame isolato, scatole di derivazione e portafrutti. L'impianto idrico – sanitario è anch'esso con rete di distribuzione sotto traccia e sotto pavimento con sanitari in porcellana di colore bianco e rubinetterie cromate. Sono presenti gli impianti tecnologici fissi, destinati ai servizi di climatizzazione invernale degli ambienti ed alla produzione di acqua calda sanitaria. I termosifoni sono prevalentemente del tipo in alluminio. Tutti gli impianti ivi presenti, in occasione del sopralluogo, sembravano in grado di garantire la loro efficienza pur non avendoli sottoposti a prove specifiche.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come risulta dal certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, rilasciato dal Comune di Pistoia in data 10 marzo 2022, sulla base di una visura dei dati presenti in anagrafe nazionale della popolazione residente, all'indirizzo di via di Montebuono, numero civico 7, risulta attualmente residente la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****. Si allega alla presente il certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia. Sulla base di un controllo effettuato, in data 3 febbraio 2022, presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia non risultano contratti in essere per l'identificativo catastale foglio 234, particella 122, subalterno 6. Sembra pertanto che la sig.ra **** Omissis **** sia residente in assenza di un qualsiasi tipo di contratto.

Pertanto, nell'ipotesi che si debba stimare l'indennità di occupazione, si è ipotizzato di procedere con un metodo analogo a quello utilizzato per la stima del valore di mercato ricercando valori comparativi nel libero mercato. La prima difficoltà incontrata è stata quella relativa all'oggettiva impossibilità di estrarre dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate gli eventuali contratti di locazione comparabili. La seconda è emersa nel momento in cui la ricerca di tali comparabili è stata estesa a quanto offerto e pubblicizzato nel libero mercato immobiliare. Infatti, forse a causa della particolarità tipologica e dell'ubicazione dell'immobile in oggetto, è risultato pressoché impossibile ottenere offerte comparabili. Si tratta in tutti i casi visionati di immobili, purché aventi tagli dimensionali e composizione dei vani paragonabili a quello in oggetto, collocati in zone comunali aventi caratteristiche troppo dissimili dalla nostra e contraddistinti da stati manutentivi decisamente superiori al nostro immobile. A questo proposito si allega un estratto della ricerca effettuata. Mancando quindi la possibilità di attingere a comparabili "ufficiali" e tenuto conto di quanto offerto sul libero mercato, il sottoscritto ha ritenuto corretto procedere alla determinazione del valore unitario di locazione interrogando anche la banca dati dell'OMI, con riferimento agli ultimi valori disponibili

relativi al secondo semestre del 2021 nella zona "E1", microzona catastale "2", fascia "suburbana / frazioni pedecollinari e di pianura". La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare individua per tale zona come tipologia prevalente le abitazioni di tipo civile, la destinazione residenziale e lo stato conservativo normale, riportando un valore di mercato per la locazione di abitazioni di tipo economico compreso tra un minimo di euro 5,10 ed un massimo di euro 6,50 al metro quadrato, per ogni mese, riferito alla superficie commerciale netta. Con riferimento ai valori tabellari indicati, opportunamente "calzati" sull'immobile oggetto di stima in funzione delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che connotano l'immobile da stimare rispetto ai valori utilizzati come comparativi, si ritiene quindi corretto per la stima della locazione dell'immobile assumere un valore indicativo pari a circa euro 4,50 al metro quadrato di superficie netta per mese. Per quanto riguarda la determinazione delle superfici nette di cui sopra vengono utilizzati gli stessi coefficienti previsti dal D.P.R. 138/98 e riportati nel paragrafo "consistenza" della presente perizia limitandosi, ovviamente, a considerare le superfici dei vani al netto delle murature. In definitiva quindi per l'immobile si può considerare un prezzo di locazione mensile di: circa 100 mq x 4,50 euro/mq = euro 450,00 mensili. Alla luce di quanto analizzato, si ritiene quindi attendibile ipotizzare un'indennità di occupazione di euro 450,00 mensili. Si allega un estratto della ricerca effettuata sui principali siti specializzati per la ricerca dei comparabili e anche un prospetto dei valori minimi e massimi di locazione, per la zona in cui ricade l'immobile in oggetto, estratto dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1990 al 27/01/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	**** Omissis ****	notaio Maurizio Ersoch	22/11/1990	38962	9198
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	20/12/1990	8460	5945
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	12/12/1990	2455	V

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega la copia dell'ultimo titolo di provenienza immobiliare unitamente alla relativa nota di trascrizione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pistoia aggiornate al 27 gennaio 2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Pistoia il 19/04/2010

Reg. gen. 3132 - Reg. part. 692

Quota: diritto di proprietà 1/1

Importo: € 1.825.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 730.000,00

Percentuale interessi: 3,05 %

Rogante: notaio Giulio Chiostrini

Data: 15/04/2010

N° repertorio: 26509

N° raccolta: 11244

Note: Si precisa che l'ipoteca volontaria iscritta al Reg.Part.692 risulta annotata al Reg.Part.390 del 6 marzo 2020 per beni estranei alla presente Esecuzione. Si precisa altresì che i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** figurano in qualità di terzi datori di ipoteca.

Trascrizioni

• **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 28/06/2021

Reg. gen. 6379 - Reg. part. 4288

Quota: diritto di proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• **Rettifica a Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 16/12/2021

Reg. gen. 8399 - Reg. part. 12327

Quota: diritto di proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione In relazione alle formalità presenti, costituite da una trascrizione (verbale di pignoramento immobili) e da una iscrizione (ipoteca volontaria) sarà necessario, a seguito della trascrizione del decreto di trasferimento immobiliare, predisporre le relative annotazioni. Gli importi esatti, andranno calcolati in base alle tariffe vigenti al momento dell'emissione del Decreto di Trasferimento. Nell'ipotesi che la prassi rimanga uguale a quella attuale, sarà necessario effettuare per quanto riguarda la trascrizione il pagamento in misura fissa dell'imposta ipotecaria, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria. Per quanto riguarda l'iscrizione volontaria sarà invece necessario effettuare il pagamento in misura fissa della sola tassa ipotecaria, così come disciplinato dal D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, articolo 15 e seguenti. Complessivamente si tratta di un importo di circa euro 700,00 comprensivo del relativo onorario tecnico. Si allega alla presente l'ispezione ipotecaria telematica, eseguita per immobile e le relative note estese aggiornate alla data del 27 gennaio 2022 tutt'ora gravanti sul bene in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, adottato con delibera Consiglio Comunale n. 35 del 10 marzo 2010, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 17 aprile 2013 e successivamente oggetto di varianti fino all'ultima approvata in data 14 settembre 2020, classifica l'area che ricomprende l'immobile in oggetto nella disciplina del "territorio rurale", all'interno degli "ambiti di pianura", nelle "aree agricole specializzate di pianura". In particolare, le N.T.A. all'art. 84 per queste aree di esclusiva funzione agricola prevedono i seguenti interventi edilizi: "...nei limiti previsti

dalla normativa regionale, dalle presenti norme e nei soli casi in cui sia stata dimostrata l'impossibilità di destinare all'uso di abitazione e/o di annesso rurale altri locali facenti parte del patrimonio edilizio dei soggetti attuatori, sono ammessi: - il recupero dell'edilizia esistente ai sensi delle presenti norme, compreso il cambiamento d'uso da abitazione rurale in abitazione civile a condizione che, salvo casi di dimostrata impossibilità, venga mantenuta un'area pertinenziale minima di 2000 mq per ogni unità abitativa; - nuove abitazioni rurali e nuovi annessi rurali;- il cambio di destinazione d'uso degli annessi rurali esistenti alle condizioni di cui al precedente art. 80;- distributori di carburanti all'interno delle fasce di rispetto stradale;- l'installazione di serre fisse, temporanee o stagionali;- la conversione degli annessi rurali in spazi di servizio dell'azienda, compresa l'attività di vendita di prodotti aziendali;- la realizzazione di impianti collettivi per energie rinnovabili, ad esclusione degli impianti eolici di potenza superiore a 5Kw, nonché sistemi di fitodepurazione nel rispetto della normativa regionale in materia, del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene; tali impianti dovranno essere collocati in località idonee sulla base di schemi di inquadramento urbanistico e paesaggistico, volti alla tutela di eventuali invariants strutturali, nonché di valori naturalistici, estetico percettivi e storico culturali presenti anche al di fuori dell'area, come previsto nelle schede di paesaggio del PIT per gli ambiti 5 e 6. "Sono altresì escluse "...lo svolgimento di attività commerciali diverse da quelle connesse con l'attività dell'azienda agricola." Per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola si prevede "...1. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola sono disciplinati dalla normativa regionale con le precisazioni delle presenti norme. 2. Nei casi in cui si tratti di patrimonio storico o storicizzato, le trasformazioni edilizie sono sottoposte anche alle prescrizioni dell'edilizia storica di cui all'art. 37 delle presenti norme e all'art. 24 del regolamento Edilizio. 3. Per tutti gli edifici, ai sensi della normativa regionale, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia; è consentito un ampliamento una tantum fino a 25 mq di Sua per addizioni funzionali agli alloggi esistenti, compatibilmente con le prescrizioni per il patrimonio edilizio storico di cui all'art. 38. 4. In caso di frazionamento di abitazioni esistenti, non sono ammessi nuovi alloggi di Sua inferiore a 80 mq. 5. Sono ammessi alloggi di superficie inferiore solo in caso di interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing). 6. In questo caso l'alloggio minimo può essere ridotto a 36 mq di Sua purchè tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi previsti". Il fabbricato in esame, ai sensi dell'art. 38 delle suddette N.T.A., risulta censito all'interno del patrimonio edilizio storico con la classificazione tipologica "F" (casa rurale), ed il suo grado di trasformazione "4" (trasformato nei caratteri tipologici costruttivi). Il tabernacolo presente, nell'angolo nord-ovest del fabbricato stesso, risulta classificato ai sensi dell'art. 40 dalle suddette N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le opere di costruzione dell'intero fabbricato colonico, comprendente l'unità immobiliare in oggetto, sono state eseguite in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente con Permesso per Lavori del 13 novembre 1979, protocollo n. 512/1979, il fabbricato fu interessato da opere per il completo rifacimento del tetto. A seguire il fabbricato è stato interessato da opere eseguite in difformità, relative ad una ristrutturazione per la realizzazione di due unità abitative civili e locali accessori. Infatti, con queste opere si sono formate, in primo luogo le due unità abitative che costituiscono i beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, ovvero quelle che costituiscono i lotti 1 e 2. In secondo luogo, dalla porzione residuale della proprietà, che costituiva il pre-esistente fabbricato, ne è derivata, pur non essendo oggetto delle opere suddette, anche la terza e ultima unità afferente a questa procedura, ovvero quella che costituisce il lotto 3. Per queste opere fu presentata al Comune di Pistoia in data 29 marzo 1986, al protocollo n. 17902, pratica n. 4611/21 la domanda di sanatoria. A seguito di tale domanda, in data 10 maggio 2000, al n. 295, con successiva notifica del 17 luglio 2000, fu rilasciata la relativa Concessione Edilizia a sanatoria. Per quanto riguarda gli aspetti edilizi, a seguito del sopralluogo effettuato, da un confronto sommario, sono emerse modeste incongruenze con quanto riportato negli ultimi elaborati grafici disponibili. Si sono riscontrate alcune variazioni e/o traslazioni delle aperture oltre ad una diversa conformazione di alcuni spazi. E' stato altresì possibile rilevare che sussistono in pochi casi apprezzabili discordanze fra le misure riportate nelle tavole grafiche depositate che in rari frangenti travalicherebbero le normali tolleranze di rappresentazione. In definitiva, si tratta di aspetti che comunque non inficiano significativamente la commerciabilità dell'immobile ma che sarebbe opportuno affrontare ai fini di una più corretta rispondenza con lo stato dei luoghi, precisando fin d'ora che comunque si tratterà di una attività in carico al futuro aggiudicatario e che quest'ultimo dovrà pertanto valutare opportunamente assumendo anche, laddove lo ritenga necessario, ulteriori e più precise notizie. Infatti trattandosi di aspetti, ben rappresentati nel corso della presente analisi, la futura aggiudicazione non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o anche riduzione del prezzo. Per questa attività, a giudizio del sottoscritto, sembrerebbe opportuno in questa sede preventivare una spesa che deriva dagli oneri amministrativi per la mancata comunicazione di inizio lavori, così come disciplinato dall'articolo 136, comma 6, della Legge Regionale n. 65 del 10 novembre 2014 e s.m.i., e dall'onorario professionale. Per questa tipologia di opere, il Comune di Pistoia generalmente applica la sanzione pecuniaria pari a euro 1.000,00, a cui andrà aggiunto l'onorario professionale per l'istanza di comunicazione al Comune dell'intervento, corredata di tutta la documentazione tecnica prevista dall'articolo 145 della citata Legge Regionale 65/2014. In particolare si tratta della seguente attività: *"... a) una relazione del progettista abilitato, che asseveri la conformità degli interventi ed opere da realizzare agli strumenti della pianificazione urbanistica comunali adottati o approvati ed al regolamento edilizio, nonché il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, alle norme relative all'efficienza energetica; b) gli elaborati*

progettuali necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione; c) ogni parere, nulla osta o atto d'assenso comunque denominato necessario per poter eseguire i lavori, compresi quelli relativi a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, se presenti; d) le dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti ...". Il costo per tale attività tecnica, tenuto conto del necessario impegno temporale, può quindi essere stimato a discrezione in circa euro 1.500,00 comprensivo di CIPAG e IVA come per legge. Quindi, per tali interventi e per il relativo onorario professionale si tratta di una spesa totale di circa euro 2.500,00. Non è presente alcuna attestazione di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si precisa che nel più ampio fabbricato, ricomprensente anche l'unità in oggetto, non risulta costituito un condominio. Ad oggi, dalle informazioni assunte, risulta che non vi sia programmato alcun intervento straordinario di natura condominiale.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montebuono, ncm

DESCRIZIONE

Porzione dell'originaria abitazione rurale a servizio del fondo rustico posta a piano terra, facente parte di un maggior fabbricato di vecchia costruzione, ubicato in Pistoia, frazione San Pantaleo, via di Montebuono, senza numero civico, ad oggi non avente più le caratteristiche abitative e pertanto da considerare ai fini della procedura come magazzino. All'interno i locali presenti sono quattro ed in particolare il primo entrando nell'unità è rappresentato dall'ex-soggiorno, il secondo dall'ex cucina, i due tergalì contraddistinti dall'originaria funzione di cantina. Sempre all'interno dell'unità è altresì presente una porzione dell'originaria scala, oggi senza uscita, che conduceva al piano superiore dell'abitazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per quanto riguarda la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta allegato al fascicolo il certificato ipotecario speciale, richiesto dal geometra Andrea Marini di Pistoia e rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pistoia, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, il 1° luglio 2021, protocollo n. PT 42495. A questo proposito il sottoscritto ha comunque ricostruito il periodo ventennale predisponendo, l'elenco telematico delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie dell'immobile, le relative note estese, la documentazione catastale e l'ultimo titolo di provenienza immobiliare.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Ai fini fiscali il regime dell'aggiudicazione, effettuata da soggetti privati non titolari di partita IVA, è esente da imposta sul valore aggiunto di cui al D.P.R. 633/1972 e pertanto sconta l'imposta di registro con aliquota del 9% trattandosi di trasferimento di immobile ad uso strumentale. L'imposta di registro proporzionale non potrà comunque essere inferiore a euro 1.000,00. Saranno inoltre dovute le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa di euro 50,00 ciascuna.

CONFINI

- Il bene immobile confina con proprietà **** Omissis ****, via di Montebuono e residua proprietà della parte esecutata salvo se altri e/o più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	87,00 mq	92,00 mq	1,00	92,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				92,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. La planimetria catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia è stata utilizzata, previo una speditiva verifica sui luoghi in occasione del sopralluogo, per il calcolo delle superfici da cui dedurre il valore dell'immobile. Per il calcolo dei coefficienti di ponderazione si è fatto ricorso alle indicazioni fornite nell'Allegato C del D.P.R. n.138/1998. Di conseguenza la superficie convenzionale vale: $S = 92 \text{ mq}$ Per quanto riguarda gli estremi dell'atto di pignoramento, si precisa che lo stesso riguarda la piena proprietà del bene immobile in oggetto e che pertanto risulta trascritto nei confronti del sig. **** Omissis **** (esecutato) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1. Il titolo, di cui al repertorio n. 1105 del 21 giugno 2021, risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pistoia, Ufficio Provinciale del Territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, in data 28 giugno 2021, al Registro Particolare n. 4288 e Registro Generale n. 6379 e successivamente annotato, seppur per rettifica di intestazione relativamente agli altri beni della presente procedura, con trascrizione del 16 dicembre 2021, Registro Particolare n. 8399 e Registro Generale n. 12327.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si precisa che l'attuale subalterno 1, mappale 122 del foglio 234, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia con categoria C/2, classe 4°, consistenza 87 mq. e superficie catastale 115 mq., deriva dalla costituzione dell'11 aprile 2008 (n. 529.1/2008) protocollo n. PT0073240 in atti da pari data a seguito della soppressione dell'ex fabbricato promiscuo censito al catasto terreni fin dall'impianto meccanografico del 1° ottobre 1971.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	234	122	1		C2	4	87mq.	115 mq	283,07 €	T	

Corrispondenza catastale Il titolare catastale attuale corrisponde a quanto presente nei registri immobiliari, derivanti dall'atto Notaio Maurizio Ersoch di Pistoia, stipulato in data 22 novembre 1990 (rep. 38.962 – racc. 9.198), registrato a Pistoia il 12 dicembre 1990 al n. 2455 serie V, ivi trascritto in data 20 dicembre 1990, al Registro Particolare n. 5945 e Registro Generale n. 8460. Con il suddetto contratto il sig. **** Omissis **** (esecutato) acquistò, unitamente ad altri immobili alcuni non facenti parte di questa procedura, il diritto di piena proprietà sull'unità immobiliare identificata in foglio 234, mappale 122, subalterno 1. Si rileva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Tuttavia si ritiene opportuno segnalare l'onere per le attività tecniche inerenti il censimento della corte terga, ampiamente descritta nel capitolo delle "particolarità da segnalare" della presente perizia. Per quanto riguarda il costo di tali attività, come meglio indicato nelle note del capitolo "conformità catastale" del lotto 1, risulta ricompreso all'interno di quella procedura di aggiornamento catastale. Si rileva altresì la corrispondenza fra l'intestazione catastale e quella presente nell'atto di pignoramento. Si allega alla presente copia della planimetria catastale vigente e della visura catastale storica dell'unità immobiliare in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, ormai da tempo abbandonata a se stessa e privata di qualunque tipo di intervento minimamente conservativo, si presenta in un generale e completo stato di degrado e di incuria che ne determinano le sue condizioni fatiscenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che l'aggiudicazione dovrà essere eseguita nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, con ogni accessorio, pertinenza, dipendenza e diritto inerente, e con le servitù attive e passive attualmente esistenti, il tutto sulla base dei relativi titoli di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di una unità immobiliare ricompresa in un più ampio fabbricato costituito da una struttura verticale in muratura con orizzontamenti in latero-cemento e con solaio di copertura a falde inclinate anch'esse in latero-cemento sovrastato da un manto in laterizio. L'unità risulta collocata con affacci prevalenti a sud e a nord. I soffitti sono al grezzo e l'intonaco delle pareti, laddove presente risulta totalmente ammalorato ed in massima parte in fase di distacco. Sono presenti molteplici tratti di parete interessata da umidità di risalita. I pavimenti sono quelli originali dell'epoca in laterizio ma purtroppo notevolmente compromessi dall'incuria generale in cui versa l'unità. Le finestre, sono dotate di infissi in legno e vetro. L'accesso all'abitazione avviene per mezzo di un portone a doppia anta in legno. Gli impianti non sono presenti. All'interno è presente un deposito di smaltimento proveniente dall'unità soprastante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come risulta dalla ricerca allegata, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 3 febbraio 2022, sulla base di un controllo effettuato presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria e dalla dichiarazione del proprietario stesso, per l'identificativo catastale foglio 234, particella 122, subalterno 1 non risultano contratti in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1990 al 27/01/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maurizio Ersoch	22/11/1990	38962	9198
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Pistoia	20/12/1990	8460	5945
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Pistoia	12/12/1990	2455	V

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega la copia dell'ultimo titolo di provenienza immobiliare unitamente alla relativa nota di trascrizione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pistoia aggiornate al 27 gennaio 2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Pistoia il 19/04/2010

Reg. gen. 3132 - Reg. part. 692

Quota: diritto di proprietà 1/1

Importo: € 1.825.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 730.000,00

Percentuale interessi: 3,05 %

Rogante: notaio Giulio Chiostrini

Data: 15/04/2010

N° repertorio: 26509

N° raccolta: 11244

Note: Si precisa che l'ipoteca volontaria iscritta al Reg.Part.692 risulta annotata al Reg.Part.390 del 6 marzo 2020 per beni estranei alla presente Esecuzione.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 28/06/2021

Reg. gen. 6379 - Reg. part. 4288

Quota: diritto di proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Rettifica a Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 16/12/2021

Reg. gen. 8399 - Reg. part. 12327

Quota: diritto di proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione In relazione alle formalità presenti, costituite da una trascrizione (verbale di pignoramento immobili) e da una iscrizione (ipoteca volontaria) sarà necessario, a seguito della trascrizione del decreto di trasferimento immobiliare, predisporre le relative annotazioni. Gli importi esatti, andranno calcolati in base alle tariffe vigenti al momento dell'emissione del Decreto di Trasferimento. Nell'ipotesi che la prassi rimanga uguale a quella attuale, sarà necessario effettuare per quanto riguarda la trascrizione il pagamento in misura fissa dell'imposta ipotecaria, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria. Per quanto riguarda l'iscrizione volontaria sarà invece necessario effettuare il pagamento in misura fissa della sola tassa ipotecaria, così come disciplinato dal D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, articolo 15 e seguenti. Complessivamente si tratta di un importo di circa euro 700,00 comprensivo del relativo onorario tecnico. Si allega alla presente l'ispezione ipotecaria telematica, eseguita per immobile e le relative note estese aggiornate alla data del 27 gennaio 2022 tutt'ora gravanti sul bene in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, adottato con delibera Consiglio Comunale n. 35 del 10 marzo 2010, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 17 aprile 2013 e successivamente oggetto di varianti fino all'ultima approvata in data 14 settembre 2020, classifica l'area che ricomprende l'immobile in oggetto nella disciplina del "territorio rurale", all'interno degli "ambiti di pianura", nelle "aree agricole specializzate di pianura". In particolare, le N.T.A. all'art. 84 per queste aree di esclusiva funzione agricola prevedono i seguenti interventi edilizi: *"...nei limiti previsti dalla normativa regionale, dalle presenti norme e nei soli casi in cui sia stata dimostrata l'impossibilità di destinare all'uso di abitazione e/o di annesso rurale altri locali facenti parte del patrimonio edilizio dei soggetti attuatori, sono ammessi: - il recupero dell'edilizia esistente ai sensi delle presenti norme, compreso il cambiamento d'uso da abitazione rurale in abitazione civile a condizione che, salvo casi di dimostrata impossibilità, venga mantenuta un'area pertinenziale minima di 2000 mq per ogni unità abitativa; - nuove abitazioni rurali e nuovi annessi rurali;- il cambio di destinazione d'uso degli annessi rurali esistenti alle condizioni di cui al precedente art. 80;- distributori di carburanti all'interno delle fasce di rispetto stradale;- l'installazione di serre fisse, temporanee o stagionali;- la conversione degli annessi rurali in spazi di servizio dell'azienda, compresa l'attività di vendita di prodotti aziendali;- la realizzazione di impianti collettivi per energie rinnovabili, ad esclusione degli impianti eolici di potenza superiore a 5Kw, nonché sistemi di fitodepurazione nel rispetto della normativa regionale in materia, del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene; tali impianti dovranno essere collocati in località idonee sulla base di schemi di inquadramento urbanistico e paesaggistico, volti alla tutela di eventuali invarianti strutturali, nonché di valori naturalistici, estetico percettivi e storico culturali presenti anche al di fuori dell'area, come previsto nelle schede di paesaggio del PIT per gli ambiti 5 e 6."* Sono altresì escluse *"...lo svolgimento di attività commerciali diverse da quelle connesse con l'attività dell'azienda agricola."* Per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola si prevede *"...1. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola sono disciplinati dalla normativa regionale con le precisazioni delle presenti norme. 2. Nei casi in cui si tratti di patrimonio storico o storicizzato, le trasformazioni edilizie sono sottoposte anche alle prescrizioni dell'edilizia storica di cui all'art. 37 delle presenti norme e all'art. 24 del regolamento Edilizio. 3. Per tutti gli edifici, ai sensi della normativa regionale, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia; è consentito un ampliamento una tantum fino a 25 mq di Sua per addizioni funzionali agli alloggi esistenti, compatibilmente con le prescrizioni per il patrimonio edilizio storico di cui all'art. 38. 4. In caso di frazionamento di abitazioni esistenti, non sono ammessi nuovi alloggi di Sua inferiore a 80 mq. 5. Sono ammessi alloggi di superficie inferiore solo in caso di interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing). 6. In questo caso l'alloggio minimo può essere ridotta ridotto a 36 mq di Sua purchè tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi previsti".* Il fabbricato in esame, ai sensi dell'art. 38 delle suddette N.T.A., risulta censito all'interno del patrimonio edilizio storico con

la classificazione tipologica "F" (casa rurale), ed il suo grado di trasformazione "4" (trasformato nei caratteri tipologici costruttivi). Il tabernacolo presente, nell'angolo nord-ovest del fabbricato stesso, risulta classificato ai sensi dell'art. 40 dalle suddette N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le opere di costruzione dell'intero fabbricato colonico, comprendente l'unità immobiliare in oggetto, sono state eseguite in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente con Permesso per Lavori del 13 novembre 1979, protocollo n. 512/1979, il fabbricato fu interessato da opere per il completo rifacimento del tetto. A seguire il fabbricato è stato interessato da opere eseguite in difformità, relative ad una ristrutturazione per la realizzazione di due unità abitative civili e locali accessori. Infatti, con queste opere si sono formate, in primo luogo le due unità abitative che costituiscono i beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, ovvero quelle che costituiscono i lotti 1 e 2. In secondo luogo, dalla porzione residuale della proprietà, che costituiva il pre-esistente fabbricato, ne è derivata, pur non essendo oggetto delle opere suddette, anche la terza e ultima unità afferente a questa procedura, ovvero quella che costituisce il lotto 3. Per queste opere fu presentata al Comune di Pistoia in data 29 marzo 1986, al protocollo n. 17902, pratica n. 4611/21 la domanda di sanatoria. A seguito di tale domanda, in data 10 maggio 2000, al n. 295, con successiva notifica del 17 luglio 2000, fu rilasciata la relativa Concessione Edilizia a sanatoria. Per quanto riguarda gli aspetti edilizi, a seguito del sopralluogo effettuato, da un confronto sommario, sono emerse alcune incongruenze con quanto riportato negli ultimi elaborati grafici disponibili. Si sono riscontrate alcune variazioni e/o traslazioni delle aperture oltre ad una diversa conformazione di alcuni spazi. E' stato altresì possibile rilevare che sussistono in alcuni casi apprezzabili discordanze fra le misure riportate nelle tavole grafiche depositate che in rari frangenti travalicherebbero le normali tolleranze di rappresentazione. In definitiva, si tratta di aspetti che comunque non inficiano significativamente la commerciabilità dell'immobile ma che sarebbe opportuno affrontare ai fini di una più corretta rispondenza con lo stato dei luoghi, precisando fin d'ora che comunque si tratterà di una attività in carico al futuro aggiudicatario e che quest'ultimo dovrà pertanto valutare opportunamente assumendo anche, laddove lo ritenga necessario, ulteriori e più precise notizie. Infatti trattandosi di aspetti, ben rappresentati nel corso della presente analisi, la futura aggiudicazione non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o anche riduzione del prezzo. Per questa attività, a giudizio del sottoscritto, sembrerebbe opportuno in questa sede preventivare una spesa che deriva dagli oneri amministrativi per la mancata comunicazione di inizio lavori, così come disciplinato dall'articolo 136, comma 6, della Legge Regionale n. 65 del 10 novembre 2014 e s.m.i., e dall'onorario professionale. Per questa tipologia di opere, il Comune di Pistoia generalmente applica la sanzione pecuniaria pari a euro 1.000,00, a cui andrà aggiunto l'onorario professionale per l'istanza di comunicazione al Comune dell'intervento, corredata di tutta la documentazione tecnica prevista dall'articolo 145 della citata Legge Regionale 65/2014. In

particolare si tratta della seguente attività: "... a) una relazione del progettista abilitato, che asseveri la conformità degli interventi ed opere da realizzare agli strumenti della pianificazione urbanistica comunali adottati o approvati ed al regolamento edilizio, nonché il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, alle norme relative all'efficienza energetica; b) gli elaborati progettuali necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione; c) ogni parere, nulla osta o atto d'assenso comunque denominato necessario per poter eseguire i lavori, compresi quelli relativi a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, se presenti; d) le dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti ...". Il costo per tale attività tecnica, tenuto conto del necessario impegno temporale, può quindi essere stimato a discrezione in circa euro 1.500,00 comprensivo di CIPAG e IVA come per legge. Quindi, per tali interventi e per il relativo onorario professionale si tratta di una spesa totale di circa euro 2.500,00. Non è presente alcuna attestazione di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si precisa che nel più ampio fabbricato, ricomprendente anche l'unità in oggetto, non risulta costituito un condominio. Ad oggi, dalle informazioni assunte, risulta che non vi sia programmato alcun intervento straordinario di natura condominiale.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via Montebuono

DESCRIZIONE

Fondo rustico costituito da un appezzamento di terreno agricolo, a giacitura pianeggiante, a coltura di vivaio, di forma geometrica irregolare, della superficie catastale complessiva pari a 11.358 metri quadrati, sito in Pistoia, frazione San Pantaleo, con accesso dalla via di Montebuono.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per quanto riguarda la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta allegato al fascicolo il certificato ipotecario speciale, richiesto dal geometra Andrea Marini di Pistoia e rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pistoia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, il 1° luglio 2021, protocollo n. PT 42495. A questo proposito il sottoscritto ha comunque ricostruito il periodo ventennale predisponendo, l'elenco telematico delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie dell'immobile, le relative note estese, la documentazione catastale e l'ultimo titolo di provenienza immobiliare.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il regime della vendita è soggetto ad aliquote diverse in relazione della natura del soggetto aggiudicatario. In particolare, se l'aggiudicatario sarà un coltivatore diretto o in alternativa un imprenditore agricolo professionale, entrambi iscritti nelle rispettive gestioni previdenziali ed

assistenziali, ma in assenza della specifica richiesta per le agevolazioni per la piccola proprietà contadina, l'aliquota dell'imposta di registro sarà del 9 % con un minimo di euro 1.000,00 come per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere. L'imposta ipotecaria sarà pari ad euro 50,00, l'imposta catastale sarà pari ad euro 50,00. Saranno esenti l'imposta di bollo, la tassa ipotecaria e la voltura catastale. Qualora invece l'aggiudicatario possa vantare le agevolazioni per la piccola proprietà contadina, come previsto per il coltivatore diretto o in alternativa per l'imprenditore agricolo professionale, laddove comunque entrambi iscritti nelle rispettive gestioni previdenziali ed assistenziali, l'aliquota per l'imposta catastale sarà dell'1%, l'imposta di registro sarà pari ad euro 200,00, l'imposta ipotecaria sarà pari ad euro 200,00, l'imposta di bollo sarà esente, la tassa ipotecaria sarà pari ad euro 35 e la voltura catastale pari ad euro 55,00. Se invece l'aggiudicatario sarà un soggetto diverso dai precedenti, l'aliquota dell'imposta di registro sarà del 15% con un minimo di euro 1.000,00, l'imposta ipotecaria sarà pari ad euro 50,00, l'imposta catastale sarà pari ad euro 50,00. Saranno esenti l'imposta di bollo, la tassa ipotecaria e la voltura catastale.

CONFINI

L'appezzamento confina con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, Autostrada A11 Firenze – Mare e via di Montebuono, salvo se altri e/o più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	11358,00 mq	11358,00 mq	1,00	11358,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				11358,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11358,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/1990 al 16/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 121 Qualità VIVAIO

		Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 31 40 Reddito dominicale € 1.158,41 Reddito agrario € 542,90
Dal 16/01/2019 al 27/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 703 Qualità VIVAIO Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 13 58 Reddito dominicale € 1.001,31 Reddito agrario € 469,27

Si precisa che l'attuale mappale 703, del foglio 234, identificato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia con qualità Vivaio, deriva dal frazionamento e relativa soppressione del mappale 121, stesso foglio, avvenuto in data 16 gennaio 2019, protocollo n. PT0001934 (n. 1934.1/2019) in atti da pari data e da quest'ultimo identificativo, attraverso una tabella di variazione catastale del 30 dicembre 1974, direttamente dall'impianto meccanografico del 1° ottobre 1971.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
234	703				VIVAIO	1	01 13 58 mq	1001,31 €	469,27 €	

Corrispondenza catastale Il titolare catastale attuale corrisponde a quanto presente nei registri immobiliari, derivanti dall'atto Notaio Maurizio Ersoch di Pistoia, stipulato in data 22 novembre 1990 (rep. 38.962 – racc. 9.198), registrato a Pistoia il 12 dicembre 1990 al n. 2455 serie V, ivi trascritto in data 20 dicembre 1990, al Registro Particolare n. 5945 e Registro Generale n. 8460. Con il suddetto contratto il sig. **** Omissis **** (esecutato) acquistò, unitamente ad altri immobili alcuni non facenti parte di questa procedura, il diritto di piena proprietà sul fondo rustico identificato in foglio 234, mappale 121 quale particella originaria dell'attuale 703. Si rileva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la qualità di coltura indicata in catasto. Si rileva altresì la corrispondenza fra l'intestazione catastale e quella presente nell'atto di pignoramento. Si allega alla presente copia della visura catastale storica della particella che costituisce l'appezzamento di terreno in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Si tratta di un fondo rustico, contraddistinto da una buona viabilità interna, a servizio dell'attività orto-floro-vivaistica insediata, idoneo alla produzione in coltura "a pieno campo", dotato di pozzo irriguo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che l'aggiudicazione dovrà essere eseguita nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, con ogni accessorio, pertinenza, dipendenza e diritto inerente, e con le servitù attive e passive attualmente esistenti, il tutto sulla base dei relativi titoli di provenienza.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come risulta dalla certificazione allegata, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 3 febbraio 2022, sulla base di una visura dei dati presenti in anagrafe tributaria a nome del signor **** Omissis **** (esecutato) risulta, per l'identificativo catastale foglio 234, particella 703, attualmente in essere un contratto di affittanza agraria stipulato in data 10 settembre 2020, successivamente registrato a Pistoia in data 24 settembre 2020, al n. 3162, serie 3T. Dalla lettura del contratto, allegato alla presente, emerge che il signor **** Omissis **** concedeva in locazione al signor **** Omissis **** il terreno in oggetto con decorrenza dalla data del 10 settembre 2020 e con prima scadenza, tacitamente rinnovabile, alla data del 9 settembre 2030. Si tratta di un contratto stipulato in deroga ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 203 del 3 maggio 1982, s.m.i. Sempre con riferimento al suddetto contratto il canone complessivo ivi pattuito ammonta ad euro 30.000,00 per l'intero periodo di durata del contratto. Come indicato all'articolo 5 del contratto, il pagamento è previsto con rate semestrali anticipate determinate in euro 1.750,00 ognuna. Questi valori indicati risultano in netto contrasto fra di loro. Infatti la rata semestrale di euro 1.750,00 produrrebbe un canone annuale di euro 35.000,00 e non 30.000,00 come indicato nel contratto stesso. Il sottoscritto Consulente ha optato di riferire le sue considerazioni al valore di euro 30.000,00 in quanto su questo dato si è basata la registrazione contrattuale presso l'Agenzia delle Entrate. Per quanto riguarda la verifica della congruità del canone di locazione, si è ipotizzato di procedere con un metodo analogo a quello utilizzato per la stima del valore di mercato ricercando valori comparativi nel libero mercato. La prima difficoltà incontrata è stata quella relativa all'oggettiva impossibilità di estrarre dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate gli eventuali contratti di locazione comparabili. La seconda è emersa nel momento in cui la ricerca di tali comparabili è stata estesa a quanto offerto e pubblicizzato nel libero mercato immobiliare. Infatti, forse a causa della particolarità tipologica e dell'ubicazione dell'immobile in oggetto, è risultato pressoché impossibile ottenere offerte comparabili. A questo proposito si allega un estratto della ricerca effettuata. Mancando quindi la possibilità di attingere a comparabili "ufficiali", il sottoscritto ha

ritenuto corretto procedere alla determinazione del valore unitario di locazione sulla base della sua conoscenza del mercato locativo dei terreni maturata anche per la sua attività professionale in questo ambito. Sulla base di queste premesse, il valore a metro quadrato della locazione annua dei terreni in oggetto è stato determinato in circa euro 0,30, da aggiornarsi con cadenza annuale, secondo gli aumenti e le diminuzioni dell'indice del costo della vita calcolato su base Istat nazionale. A supporto di questa assunzione si allega il primo luogo di un contratto di affitto relativo ad un terreno agricolo a destinazione vivaistica "in pieno campo" collocato nello stesso ambito vivaistico. Si tratta infatti, di un contratto stipulato in data 20 luglio 2020, ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della Legge 203/1982, relativo ad un fondo agricolo avente superficie catastale di mq 17.748. La durata contrattuale è di nove anni. Il canone di locazione dichiarato è pari ad euro 5.200,00 da pagarsi in due rate semestrali anticipate. Pertanto, moltiplicando la superficie di mq 11.358, individuata al precedente paragrafo "consistenza", per il valore unitario di euro 0,30 al metro quadrato, corretto a seguito delle assunzioni sopra descritte, si ottiene il più probabile valore di stima complessivo per la locazione annua arrotondato di circa euro 3.300,00, ritenendo di conseguenza, anche se leggermente inferiore, congruo il valore stabilito contrattualmente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1990 al 27/01/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dottor Maurizio Ersoch	22/11/1990	38962	9198
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ex Conservatoria di Pistoia	20/12/1990	8460	5945
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	12/12/1990	2455	V

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pistoia aggiornate al 27 gennaio 2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Pistoia il 19/04/2010
Reg. gen. 3132 - Reg. part. 692
Quota: diritto di proprietà 1/1
Importo: € 1.825.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 730.000,00
Percentuale interessi: 3,05 %
Rogante: notaio Giulio Chiostrini
Data: 15/04/2010
N° repertorio: 26509
N° raccolta: 11244
Note: Si tratta di una formalità iscritta sul precedente identificativo catastale. Si precisa che l'ipoteca volontaria iscritta al Reg. Part. 692 risulta annotata al Reg. Part. 390 del 6 marzo 2020 per beni estranei alla presente Esecuzione.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 28/06/2021
Reg. gen. 6379 - Reg. part. 4288
Quota: diritto di proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Rettifica a Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 16/12/2021

Reg. gen. 8399 - Reg. part. 12327

Quota: diritto di proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione In relazione alle formalità presenti, costituite da una trascrizione (verbale di pignoramento immobili) e da una iscrizione (ipoteca volontaria) sarà necessario, a seguito della trascrizione del decreto di trasferimento immobiliare, predisporre le relative annotazioni. Gli importi esatti, andranno calcolati in base alle tariffe vigenti al momento dell'emissione del Decreto di Trasferimento. Nell'ipotesi che la prassi rimanga uguale a quella attuale, sarà necessario effettuare per quanto riguarda la trascrizione il pagamento in misura fissa dell'imposta ipotecaria, dell'imposta di bollo e della tassa ipotecaria. Per quanto riguarda l'iscrizione volontaria sarà invece necessario effettuare il pagamento in misura fissa della sola tassa ipotecaria, così come disciplinato dal D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, articolo 15 e seguenti. Complessivamente si tratta di un importo di circa euro 700,00 comprensivo del relativo onorario tecnico. Si allega alla presente l'ispezione ipotecaria telematica, eseguita per immobile e le relative note estese aggiornate alla data del 27 gennaio 2022 tutt'ora gravanti sul bene in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda la classificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in data 23 febbraio 2022, al protocollo n. 24894, il sottoscritto, ha richiesto al Comune di Pistoia la relativa certificazione. Il Funzionario delegato dal Dirigente del Servizio Comunale, in data 14 marzo 2022, alla pratica edilizia n. 81/cert/2022, di cui all'identificativo PEC opec2112.20220314170044.23633.33.1.165@pro.sicurezzapostale.it, sulla base del vigente Regolamento Urbanistico, adottato dal Consiglio Comunale e approvato definitivamente con deliberazione n. 35 del 17 aprile 2013, successivamente pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12 giugno 2013, ha certificato che il fondo rustico in oggetto risulta ricompreso all'interno del "territorio rurale". In particolare, all'interno degli "ambiti di pianura", nelle "aree agricole specializzate di pianura" di cui all'art. 84 delle N.T.A. Il fondo in oggetto ricade altresì in parte all'interno delle fasce di rispetto stradale. Si allega alla presente la certificazione comunale acquisita.

Come già argomentato nel corso della presente perizia è opportuno ricordare che sulla particella 703 è presente uno stradello inghiaiato che, distaccandosi dalla via di Montebuono in corrispondenza dell'accesso carrabile, lambendo il perimetro della particella 164, estranea alla procedura, raggiunge tergalmente la corte della particella 122. A seguito dei canonici accessi, presso l'archivio storico comunale di Pistoia, non sono state riscontrate pratiche edilizie che ne attestino la presenza. Pertanto, si può ragionevolmente affermare che si tratti di una viabilità completamente irregolare. Si è invece riscontrata la presenza di una C.I.L.A. per interventi di edilizia libera di cui all'articolo 136, comma 4, della Legge Regionale 65/2014. Con quella pratica, depositata in data 13 febbraio 2020, protocollo n. 21647, di cui alla pratica edilizia n. 306/2020, si comunicava la realizzazione di una recinzione e di un passo carrabile al terreno agricolo in oggetto. Queste opere erano altresì supportate dall'Autorizzazione Paesaggistica n. 126/2019 del 5 novembre 2019. Alla luce di quanto descritto circa la particolare situazione edilizia-urbanistica in cui versa lo stradello, si ritiene opportuno suggerire di indicare nel bando di vendita che il fondo sarà posto in vendita nello stato di diritto e di fatto in cui attualmente si trova. Eventuali abusi edilizio-urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le norme di tempo in tempo vigenti lo permettano. Tuttavia, dall'esame documentale relativo alla zonizzazione urbanistica nella quale sono collocati i suddetti manufatti, è emerso che gli stessi sono ricompresi all'interno del territorio rurale, per i quali la strumentazione di pianificazione è disciplinata dalla Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, al titolo IV, capo III. La stessa normativa, con riferimento alla disciplina delle trasformazioni del territorio farebbe ipotizzare un esito favorevole di una eventuale pratica amministrativa di accertamento di conformità. Per ottenere l'attestazione di conformità occorre presentare al competente ufficio comunale un'istanza a firma del responsabile dell'abuso o del proprietario, accompagnata dalla documentazione a firma di un progettista abilitato. Il rilascio è altresì subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma di denaro, così come previsto dalla Determina del Dirigente Comunale n. 8 del 3 gennaio 2019, applicando un valore tabellare di euro 3.000,00. Si evidenzia che il calcolo è stato effettuato in base alle tariffe in vigore ad oggi; non è, evidentemente, garantito che tali tariffe restino invariate anche nel futuro. Questa istanza dovrà essere approntata nel rispetto della Legge Regionale n. 65 del 10 novembre 2014 e s.m.i. Nello specifico dovrà essere predisposta una dettagliata relazione, gli elaborati progettuali ed ogni parere, programma, certificazione, nulla-osta, compatibilità, o atto d'assenso necessario a confermare che quanto realizzato risulta assentibile dalle normative vigenti. Per la definizione dei costi necessari per l'ottenimento della più volte ricordata sanatoria mediante accertamento di conformità, è necessario tener conto anche delle spese tecniche, oltre che degli oneri da corrispondere ai vari enti interessati (diritti di segreteria, diritti comunali, catastali, ambientali, regionali, marche da bollo, ecc.). Tali costi possono essere, ad oggi, sommariamente stimati, utilizzando la formula a "discrezione", in euro 2.000,00 comprensivi degli oneri e contributi di legge.



Complessivamente, quindi, il costo necessario per la regolarizzazione può essere, in questa fase preliminare, ragionevolmente stimato in circa euro 5.000,00 complessivi.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si precisa che il bene immobile in oggetto non ricade nella fattispecie e che pertanto non sono presenti oneri condominiali.



Principi di Stima dei Lotti 1, 2 e 3

La stima del più probabile valore di mercato del fabbricato verrà svolta utilizzando il cosiddetto metodo sintetico-comparativo. Si opererà cioè considerando la patrimonialità attiva e passiva degli immobili in relazione a correnti stime commerciali di valori di mercato oppure in riferimento a valori comparativi. In generale con il metodo sintetico si devono accertare, con ricerche di mercato, le variazioni dei prezzi dei fabbricati contenenti l'unità in oggetto. Tali prezzi devono essere poi "calzati" sull'unità in oggetto di stima in funzione delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che connotano le consistenze da stimare rispetto ai valori utilizzati come comparativi. Il metodo, che in apparenza può sembrare semplicistico, per essere applicato correttamente necessita in realtà di una larga massa di dati aggiornati di compravendita di immobili analoghi. Le unità immobiliari in oggetto presentano molti elementi negativi quali, ad esempio, la mancanza di posti auto esclusivi, la difficoltà di parcheggio auto, lo stato conservativo modesto, oltre alla vetustà, estesa anche a tutto il più ampio fabbricato. Perfino la collocazione, a margine di una viabilità dove vi è un importante transito di veicoli commerciali pesanti a servizio del comparto vivaistico, contribuisce ad influenzare negativamente un potenziale acquirente. Di conseguenza, la stima del bene non solo richiede accuratezza nella selezione dei termini di paragone (perché le banche dati disponibili contengono valori di riferimento disomogenei e non banalmente comparabili con il caso specifico) ma anche nel tenere conto dell'incidenza di qualsiasi elemento che possa rappresentare un eventuale punto debole nell'offerta immobiliare. È evidente che i valori immobiliari finali di stima sono influenzati, oltre che dall'aleatorietà connessa all'assunzione dei prezzi unitari, anche dalla precisione ed accuratezza raggiunta nelle misure quantitative determinate con il suddetto metodo. Si osserva che, in questo caso, l'attendibilità del risultato finale è assai più condizionata dalla scelta del prezzo appropriato che non dall'accuratezza raggiunta nella determinazione quantitativa. Stanti le finalità cui è diretta la valutazione, il sottoscritto ha comunque adottato criteri di valutazione prudenziali ed i valori assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà. Per la stima la prima operazione svolta è stata quella di individuare con esattezza, all'interno della banca dati proposta dall'O.M.I., la classificazione della zona in cui sono collocate le unità immobiliari in oggetto. Per fare questo si è ricorso alla funzione GEOPOL, presente ovviamente all'interno dell'Osservatorio, che permette di individuare graficamente la zona in cui ricadono i beni in oggetto. Nel nostro caso si tratta di un fabbricato, comprendente le unità in oggetto, inserito nella zona "E1", microzona catastale "2", fascia "suburbana e frazioni pedecollinari e di pianura". La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare individua per tale zona come tipologia prevalente le abitazioni di tipo civile e la destinazione residenziale con stato conservativo normale. Successivamente, attraverso il nuovo

servizio messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate a far data dal 7 dicembre 2020, si è provveduto alla "Consultazione dei valori immobiliari dichiarati" nel periodo ad oggi disponibile che va dal 1° gennaio 2019 fino al 30 novembre 2021. A fronte di questa ricerca si sono individuati, in un raggio di 600 metri dal fabbricato in oggetto, ben sei contratti di compravendita relativi ad immobili residenziali potenzialmente comparabili con quello in oggetto. Nel dettaglio della scheda di ogni contratto si è potuto dedurre il corrispettivo dichiarato, la zona O.M.I. di riferimento con la relativa localizzazione sul territorio, oltreché la relativa categoria catastale e i dati di consistenza. Purtroppo però, per questioni di privacy, il servizio non permette di poter direttamente estrapolare elementi essenziali, quali gli estremi di identificazione catastale e quelli di trascrizione, per procedere con l'estrazione del contratto, elemento quest'ultimo indispensabile per poterne valutare l'effettiva comparabilità. La notevole oscillazione dei corrispettivi pagati, che vanno da un minimo di euro 90.000 fino ad un massimo di oltre euro 200.000, non ci consente di assumere parametri di comparabilità neanche fra quelli che presentano consistenze non troppo dissimili da quelle delle unità immobiliari oggetto di stima. A seguire, sono state eseguite le ormai classiche indagini attraverso i canali del libero mercato delle compravendite immobiliari attraverso la ricerca su alcuni siti internet delle principali Agenzie Immobiliari. Si è provveduto a reperire alcune proposte relative ad immobili "comparabili" a quelli in oggetto, con una tipologia edilizia analoga e collocati nelle vicinanze da questo. In tutti i casi visionati, al di là delle modeste differenze nelle superfici che si possono riscontrare, si tratta di unità che hanno un "taglio", cioè una composizione dei vani principali, non troppo dissimile da quelle in oggetto. In particolare di tratta di: **-1)**, reperito sul sito internet dell'Agenzia "Progetto Immobiliare" di Pistoia (*riferimento PV 2171 – data annuncio 28 ottobre 2021*), relativo ad un appartamento terratetto, collocato nella prima periferia di Pistoia, in località Spazzavento, quindi prossimo alle nostre unità immobiliari, disposto su due livelli. L'unità è dislocata al piano terra con ingresso dalle scale che portano al piano primo dove troviamo un cucinotto con grande tinello e un soggiorno con balcone. Al piano secondo vi sono due camere matrimoniali con ulteriore balcone, servizio e soffitta. E' compresa anche una cantina. L'immobile seppur in buono stato di mantenimento strutturale necessita di interventi di ammodernamento. Le utenze sono indipendenti, il riscaldamento con termo singolo a metano. La superficie di riferimento dichiarata è di circa 149 mq. La richiesta è pari ad euro 165.000,00. Svolgendo una sommaria analisi della superficie commerciale complessiva, e considerando che comunque circa un 5% di riduzione del prezzo si potrebbe ottenere in fase di trattativa, si determina un prezzo dell'immobile indicativamente di circa euro 1.050,00 per ogni metro quadrato di superficie; **-2)**, reperito sul sito internet dell'Agenzia "OnLine Immobiliare" di Pistoia (*riferimento SV16 – data annuncio 7 marzo 2022*), relativo ad un appartamento nella prima periferia di Pistoia, prossimo alle nostre unità immobiliari. L'appartamento si sviluppa su due piani ed è composto al piano terra da ingresso, soggiorno, ampia cucina e ripostiglio, al piano primo da due camere e bagno. A corredo è presente un giardino esclusivo e un annesso in muratura. Anche in questo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montebuono, 9 Appartamento di civile abitazione ai piani terra e primo, facente parte di un maggior fabbricato di vecchia costruzione, ubicato in Pistoia, frazione San Pantaleo, via di Montebuono, civico 9, composto da: ingresso, locale sottoscala, cucina con ripostiglio e soggiorno con ripartizione a ripostiglio a piano terra; da disimpegno, tre camere e bagno al piano primo, oltre al vano scala di collegamento fra i due piani. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 122, Sub. 5, Categoria A4L'immobile viene posto in vendita per il diritto complessivo di Proprietà (1/1) Pertanto, per il Lotto 1, moltiplicando la superficie individuata al precedente paragrafo "consistenza", pari a 138 mq, per il valore unitario di euro 1.000,00 al metro quadrato, si ottiene un valore di stima pari a euro 138.000,00. **Di conseguenza, il più probabile valore di stima complessivo dell'immobile, in funzione della superficie commerciale e del valore unitario al metro quadrato assunto, è pari a euro 138.000,00 per l'intera proprietà.** *(Si precisa che tale importo deve essere considerato "netto" cioè ricomprendente anche tutti i vari costi stimati nel corso della presente perizia).* Le valutazioni immobiliari sopra esposte, sono state determinate sul presupposto di avere a disposizione il bene immobile libero da porre sul mercato, laddove invece si debba considerare il contratto di locazione opponibile e nell'ipotesi che lo stesso venga rinnovato alla prossima scadenza e che quindi decada a far data dal 31 marzo 2028 è necessario apportare alcune riflessioni. Infatti, questa circostanza induce il sottoscritto ad attribuire al vincolo di locazione una congrua diminuzione del valore stimato. In generale la stima del valore di un immobile locato viene svolta applicando una riduzione, rispetto al corrispondente libero, tenendo conto dei seguenti parametri: durata residua della locazione, canone di locazione effettivo e canone di locazione di mercato. Con tali valori, utilizzando la nota formula di estimo che si riporta di seguito, si può stimare il valore dell'immobile locato. $VI = \{[Cr - Cm) / (1 + i) ^ n]\} + [Vil * (1+s) ^ n / (1+i) ^ n]$ dove: VI - rappresenta il valore dell'immobile locato; Vil - rappresenta il valore dell'immobile libero; Cr - rappresenta il valore del canone di locazione annuo; Cm - rappresenta il valore del canone di locazione annuo medio; i - rappresenta il valore del saggio di sconto; s - rappresenta il valore del saggio di variazione annuale previsto per il tempo residuo della locazione; n - rappresenta il valore del tempo residuo della locazione in anni. Nei casi in oggetto, sia per quanto riguarda il valore di mercato dell'immobile libero, sia quanto riguarda i valori dei canoni di locazione corrisposti e quelli dei canoni di locazione medi, si è ipotizzato di utilizzare quelli in questa sede determinati. Di seguito si riportano i valori e le attribuzioni secondo quanto descritto fino ad ora. Vil - viene attribuito il valore di euro 138.000,00; Cr - viene attribuito il valore di euro

6.000,00;Cm - viene attribuito il valore di euro 6.000,00;i - viene attribuito il coefficiente 1,25%;s - viene attribuito il coefficiente -0,60%;n - viene calcolato anni 6 anni.Pertanto la detrazione calcolata, data dalla differenza fra il valore dell'immobile libero ed il valore dell'immobile locato, arrotondata è pari a euro 15.000,00.**Di conseguenza, il più probabile valore di stima complessivo dell'immobile, in funzione della superficie commerciale e del valore unitario al metro quadrato assunto, arrotondato è pari a euro 123.000,00 per l'intera proprietà gravata dal contratto di locazione.** *(Si precisa che tale importo deve essere considerato "netto" cioè ricomprendente anche tutti i vari costi stimati nel corso della presente perizia).*

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montebuono, 7 Appartamento di civile abitazione al piano primo, facente parte di un maggior fabbricato di vecchia costruzione, ubicato in Pistoia, frazione San Pantaleo, via di Montebuono, civico 7, composto da: ingresso a piano terra; da disimpegno, soggiorno, cucina-pranzo, ripostiglio, bagno, e due camere al piano primo, oltre al vano scala di collegamento fra i due piani e soffitta con accesso da botola posta nel solaio del disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 122, Sub. 6, Categoria A4L'immobile viene posto in vendita per il diritto complessivo di Proprietà (1/1)Pertanto, per il Lotto 2, moltiplicando la superficie individuata al precedente paragrafo "consistenza", pari a 128 mq, per il valore unitario di euro 1.000,00 al metro quadrato, si ottiene un valore di stima pari a euro 128.000,00.**Di conseguenza, il più probabile valore di stima complessivo dell'immobile, in funzione della superficie commerciale e del valore unitario al metro quadrato assunto, è pari a euro 128.000,00 per l'intera proprietà.** *(Si precisa che tale importo deve essere considerato "netto" cioè ricomprendente anche tutti i vari costi stimati nel corso della presente perizia).*

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montebuono, ncmPorzione dell'originaria abitazione rurale a servizio del fondo agricolo, posta a piano terra, facente parte di un maggior fabbricato di vecchia costruzione, ubicato in Pistoia, frazione San Pantaleo, via di Montebuono, senza numero civico, ad oggi non avente più le caratteristiche abitative e pertanto da considerare ai fini della procedura come magazzino. All'interno i locali presenti sono quattro ed in particolare il primo entrando nell'unità è rappresentato dall'ex-soggiorno, il secondo

dall'ex cucina, i due tergalì contraddistinti dall'originaria funzione di cantina. Sempre all'interno dell'unità è altresì presente una porzione dell'originaria scala, oggi senza uscita, che conduceva al piano superiore dell'abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 122, Sub. 1, Categoria C2L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Pertanto, per il Lotto 3, moltiplicando la superficie individuata al precedente paragrafo "consistenza", pari a 92 mq, per il valore unitario di euro 500,00 al metro quadrato, si ottiene un valore di stima pari a euro 46.000,00. **Di conseguenza, il più probabile valore di stima complessivo dell'immobile, in funzione della superficie commerciale e del valore unitario al metro quadrato assunto, è pari a euro 46.000,00 per l'intera proprietà.** (Si precisa che tale importo deve essere considerato "netto" cioè ricomprensivo anche tutti i vari costi stimati nel corso della presente perizia).

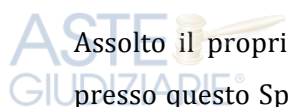
PRINCIPI DI STIMA E STIMA DEL LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via Montebuono Fondo rustico costituito da un appezzamento di terreno agricolo, a giacitura pianeggiante, a coltura di vivaio, di forma geometrica irregolare, della superficie catastale complessiva pari a 11.358 metri quadrati, sito in Pistoia, frazione San Pantaleo, con accesso dalla via di Montebuono. Identificato al catasto Terreni - Fg. 234, Part. 703, Qualità VIVAIO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Per la valutazione del valore di stima del fondo rustico che segue non sono state effettuate specifiche verifiche ambientali né analisi per la presenza di eventuali sostanze tossiche che possano influire negativamente sull'occupazione, sviluppo o valore presenti o futuri della proprietà. E' noto che la dottrina e la prassi estimativa riconoscono vari aspetti economici distinti con i quali è possibile soddisfare la richiesta di procedere ad una stima ordinaria. Tra le varie possibilità si è ritenuto preferibile, per la determinazione del congruo valore immobiliare dei beni esaminati, procedere con il criterio del "valore di mercato". Quest'ultimo, determinato con il criterio "comparativo", rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del sottoscritto, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento. Nella fattispecie, pur nelle attuali condizioni di ristagno del mercato immobiliare anche nel settore agricolo, è stato possibile reperire informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei beni oggetto di stima. Si aggiunge che, fra tutti i parametri di riferimento possibili, si è ritenuto che quello che avrebbe potuto assicurare la reale determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame fosse il

parametro tecnico della superficie occupata in metri quadrati, assunta coincidente con quella riscontrabile sulle vigenti visure catastali. Inoltre, una componente generalmente significativa per la stima del valore immobiliare è costituita dalle sue condizioni di possesso e disponibilità. In questo caso specifico il bene qui esaminato attualmente è occupato con un contratto di locazione da **** Omissis ****. Questa particolare situazione, oltre alle ulteriori circostanze evidenziate nel corso della presente perizia, hanno indotto il sottoscritto a procedere con specifiche valutazioni al riguardo. Pertanto i beni in oggetto presentano delle peculiarità che rendono articolata la loro stima. Riassumendo si tratta infatti di un fondo che presenta significativi elementi di appetibilità come, ad esempio, la giacitura ai fini della coltivazione, la vicinanza alle infrastrutture locali di viabilità e da quest'ultime verso le direttrici provinciali e nazionali, il pregevole contesto all'interno del distretto orto-floro-vivaistico Pistoiese, l'ottimale distribuzione planimetrica, l'infrastrutturazione interna, la visibilità dalla adiacente autostrada Firenze-Mare a cui non fanno da contraltare aspetti negativi significativi se non, ad esempio, l'eventuale gestione del periodo transitorio necessario all'espianto delle colture presenti. Di conseguenza, la stima del bene non solo richiede accuratezza nella selezione dei termini di paragone (perché le banche dati disponibili contengono valori non banalmente comparabili con il caso specifico) ma anche nel tenere conto dell'incidenza di qualsiasi elemento che possa rappresentare un eventuale punto debole nell'offerta immobiliare. È evidente che i valori immobiliari finali di stima sono influenzati, oltre che dall'aleatorietà connessa all'assunzione dei prezzi unitari, anche dalla precisione ed accuratezza raggiunta nelle misure quantitative determinate con il suddetto metodo. Si osserva che, in questo caso, l'attendibilità del risultato finale è assai più condizionata dalla scelta del prezzo appropriato che non dall'accuratezza raggiunta nella determinazione quantitativa. Stanti le finalità cui è diretta la valutazione, il sottoscritto ha comunque adottato criteri di valutazione prudenziali ed i valori assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà. Per la stima del fondo la prima operazione svolta, attraverso il nuovo servizio messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate a far data dal 7 dicembre 2020, è stata quella di provvedere alla "Consultazione dei valori immobiliari dichiarati" nel periodo ad oggi disponibile che va dal 1° gennaio 2019 fino al 30 novembre 2021. A fronte di questa ricerca non è stato individuato, in un raggio di 1000 metri dal fondo in oggetto, alcun contratto di compravendita relativo ad appezzamenti di terreno potenzialmente comparabili con quello in oggetto. Si allega alla presente il dettaglio delle ricerche effettuate. Pertanto a seguire, sono stati eseguiti gli ormai classici accessi al servizio telematico di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia, con i quali, da un lato, si è ampliato il periodo di analisi, e dall'altro è stato possibile ricercare gli atti di compravendita relativi ai beni "comparabili" con quello in oggetto attraverso una ricerca eseguita nella stessa fascia catastale di quest'ultimo.

Per quanto riguarda questa ricerca si è preliminarmente provveduto ad individuare gli immobili destinati a vivaio presenti in un ambito di ricerca più esteso a cui appartiene quello in oggetto. Successivamente si è provveduto a verificare, tra tutti questi immobili, quali fossero stati oggetto di compravendita negli ultimi sette anni. Da questa verifica è emerso che nell'ampio arco temporale esaminato si sono riscontrate soltanto novantanove trascrizioni. Per molti di questi casi, si è trattato di atti di divisione, di dichiarazioni di successione, di pignoramenti o più in generale di costituzione di diritti reali. Vi è però una compravendita, anche se non molto recente, che ha riguardato un fondo ubicato nella zona circostante che appare decisamente confrontabile con quanto in oggetto. In particolare di tratta della compravendita a mezzo rogito stipulato dal Notaio Fabrizio Nencioni di Fucecchio, in data 23 febbraio 2016, repertorio n. 8.298, raccolta n. 6.218, trascritto a Pistoia in data 24 marzo 2016, al Registro Particolare n. 1594 e Registro Generale n. 2276. La compravendita ha interessato la piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo in Comune di Pistoia, frazione San Pantaleo, via del Paradiso, a forma geometrica poligonale irregolare, coltivato a vivaio di piante ornamentali in pieno campo. Al catasto terreni del Comune di Pistoia, quanto descritto risulta rappresentato in foglio 234, mappale 691 per una superficie catastale complessiva di mq 6.318. Il bene è stato compravenduto per l'importo complessivo di euro 117.500,00. Quindi effettuando il semplice rapporto fra prezzo e consistenza, oltre euro 18,00 per ogni metro quadrato di superficie. In definitiva la stima si è basata sulla comparazione dei parametri riscontrabili nell'atto estratto con quanto offerto dal fondo in oggetto; in particolare si sono confrontati il prezzo di vendita, la data del contratto, la superficie, gli orientamenti prevalenti, l'utilizzazione "in pieno campo", la viabilità ed in ultimo la classe catastale dei fondi. Di conseguenza non ricorrendo, a giudizio del sottoscritto, la necessità di associare ulteriori valutazioni analitiche per la correzione dei parametri, se non che il fatto, non secondario, che questa compravendita rappresentava l'estensione di una maggior proprietà che l'acquirente vantava in adiacenza, nonché la perdurante contingenza sfavorevole che in generale il mercato ha assunto in questo lasso di tempo, si è determinato un valore di stima, poi arrotondato ad euro 15,00 per ogni metro quadrato di superficie. Quanto fin qui determinato è stato poi anche confrontato, con le necessarie cautele tecniche, con quanto riscontrabile nelle quotazioni immobiliari riportate nella banca dati provinciale V.A.M. che, con riferimento ai valori ultimi disponibili relativi all'anno 2014 nella fascia per la nostra tipologia (vivaio), riporta un valore tabellare di euro 15,00 al metro quadrato riferito alla superficie. Si è inoltre cercato di reperire sul libero mercato delle compravendite immobiliari, attraverso la ricerca su alcuni siti internet delle principali piattaforme di riferimento, alcune proposte relative a beni comparabili con quelli in oggetto. Ma anche in questo caso gli estratti documentali non hanno prodotto ulteriori comparabili utilizzabili. Rispetto ai valori riportati nelle tabelle V.A.M., analisi comunque

necessaria per avere un'ulteriore conoscenza dell'andamento del mercato immobiliare, si riscontra che il valore di stima assunto in euro 15,00 al metro quadrato, si pone idealmente allineato con quanto riportato in queste banche dati immobiliari. **Pertanto, relativamente al diritto di piena proprietà, moltiplicando la superficie catastale individuata al precedente paragrafo "consistenza" pari a mq 11.358 per il valore unitario di euro 15,00 al metro quadrato assunto, si ottiene il più probabile valore di stima complessivo del fondo rustico, arrotondato, pari a euro 170.000,00.** *(Si precisa che tale importo deve essere considerato "netto" cioè ricomprensente anche tutti i vari costi stimati nel corso della presente perizia).* Le valutazioni immobiliari sopra esposte, sono state determinate sul presupposto di avere a disposizione il bene immobile libero da porre sul mercato, laddove invece si debba considerare il contratto di locazione opponibile e nell'ipotesi che lo stesso non venga rinnovato e che quindi decada a far data dal 9 settembre 2030 è necessario apportare alcune riflessioni. Infatti, questa circostanza induce il sottoscritto ad attribuire al vincolo di locazione una congrua diminuzione del valore stimato. In generale la stima del valore di un immobile locato viene svolta applicando una riduzione, rispetto al corrispondente libero, tenendo conto dei seguenti parametri: durata residua della locazione, canone di locazione effettivo e canone di locazione di mercato. Con tali valori, utilizzando la nota formula di estimo che si riporta di seguito, si può stimare il valore dell'immobile locato.
$$VI = \left[\frac{Cr - Cm}{(1 + i)^n} \right] + \left[Vil * \frac{(1+s)^n}{(1+i)^n} \right]$$
 dove: VI - rappresenta il valore dell'immobile locato; Vil - rappresenta il valore dell'immobile libero; Cr - rappresenta il valore del canone di locazione annuo; Cm - rappresenta il valore del canone di locazione annuo medio; i - rappresenta il valore del saggio di sconto; s - rappresenta il valore del saggio di variazione annuale previsto per il tempo residuo della locazione; n - rappresenta il valore del tempo residuo della locazione in anni. Nei casi in oggetto, sia per quanto riguarda il valore di mercato dell'immobile libero, sia quanto riguarda i valori dei canoni di locazione corrisposti e quelli dei canoni di locazione medi, si è ipotizzato di utilizzare quelli in questa sede determinati. Di seguito si riportano i valori e le attribuzioni secondo quanto descritto fino ad ora. Vil - viene attribuito il valore di euro 170.000,00; Cr - viene attribuito il valore di euro 3.000,00; Cm - viene attribuito il valore di euro 3.300,00; i - viene attribuito il coefficiente 1,25%; s - viene attribuito il coefficiente -0,30%; n - viene calcolato anni 8,5 anni. Pertanto la detrazione calcolata, data dalla differenza fra il valore dell'immobile libero ed il valore dell'immobile locato, arrotondata e pari a euro 25.000,00. **Di conseguenza, il più probabile valore di stima complessivo dell'immobile, in funzione della superficie commerciale e del valore unitario al metro quadrato assunto, arrotondato è pari a euro 145.000,00 per l'intera proprietà gravata dal contratto di locazione.** *(Si precisa che tale importo deve essere considerato "netto" cioè ricomprensente anche tutti i vari costi stimati nel corso della presente perizia).*

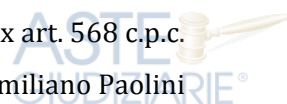


Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, 4 aprile 2022



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
geometra Massimiliano Paolini



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montebuono, 9 Appartamento di civile abitazione ai piani terra e primo, facente parte di un maggior fabbricato di vecchia costruzione, ubicato in Pistoia, frazione San Pantaleo, via di Montebuono, civico 9, composto da: ingresso, locale sottoscala, cucina con ripostiglio e soggiorno con ripartizione ad uso ripostiglio a piano terra; da disimpegno, tre camere e bagno al piano primo, oltre al vano scala di collegamento fra i due piani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 122, Sub. 5, Categoria A4.

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

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montebuono, 7 Appartamento di civile abitazione al piano primo, facente parte di un maggior fabbricato di vecchia costruzione, ubicato in Pistoia, frazione San Pantaleo, via di Montebuono, civico 7, composto da: ingresso a piano terra; da soggiorno, ripostiglio, bagno, cucina, pranzo e due camere al piano primo, oltre al vano scala di collegamento fra i due piani e soffitta con accesso da botola posta nel solaio del disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 122, Sub. 6, Categoria A4.

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

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via di Montebuono, ncm Porzione dell'originaria abitazione rurale a servizio del fondo agricolo, posta a piano terra, facente parte di un maggior fabbricato di vecchia costruzione, ubicato in Pistoia, frazione San Pantaleo, via di Montebuono, senza numero civico, ad oggi non avente più le caratteristiche abitative e pertanto da considerare ai fini della procedura come magazzino. All'interno i locali presenti sono quattro ed in particolare il primo entrando nell'unità è rappresentato dall'ex-soggiorno, il secondo dall'ex cucina, i due tergalì contraddistinti dall'originaria funzione di cantina. Sempre all'interno dell'unità è altresì presente una porzione dell'originaria scala, oggi senza uscita, che conduceva al piano superiore dell'abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 122, Sub. 1, Categoria C2.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via MontebuonoFondo rustico costituito da un appezzamento di terreno agricolo, a giacitura pianeggiante, a coltura di vivaio, di forma geometrica irregolare, della superficie catastale complessiva pari a 11.358 metri quadrati, sito in Pistoia, frazione San Pantaleo, con accesso dalla via di Montebuono. Identificato al catasto Terreni - Fg. 234, Part. 703, Qualità VIVAIO.

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

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via di Montebuono, 9		
Diritto reale:	Diritto complessivo di Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 122, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	138,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione sia per quanto riguarda gli spazi interni che le parti esterne, anche se necessiterebbe di un generale intervento di ammodernamento data la vetustà delle sue finiture e l'obsolescenza dei suoi impianti.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione ai piani terra e primo, facente parte di un maggior fabbricato di vecchia costruzione, ubicato in Pistoia, frazione San Pantaleo, via di Montebuono, civico 9, composto da: ingresso, locale sottoscala, cucina con ripostiglio e soggiorno con ripartizione ad uso ripostiglio a piano terra; da disimpegno, tre camere e bagno al piano primo, oltre al vano scala di collegamento fra i due piani.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via di Montebuono, 7		
Diritto reale:	Diritto complessivo di Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 122, Sub. 6, Categoria A4	Superficie	128,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione sia per quanto riguarda gli spazi interni che le parti esterne, anche se necessiterebbe di un generale intervento di ammodernamento data la vetustà		

	delle sue finiture e l'obsolescenza dei suoi impianti. Sono presenti alcune infiltrazioni.
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione al piano primo, facente parte di un maggior fabbricato di vecchia costruzione, ubicato in Pistoia, frazione San Pantaleo, via di Montebuono, civico 7, composto da: ingresso a piano terra; da disimpegno, soggiorno, cucina-pranzo, ripostiglio, bagno, e due camere al piano primo, oltre al vano scala di collegamento fra i due piani e soffitta con accesso da botola posta nel solaio del disimpegno.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 3

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via di Montebuono, ncm		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 122, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	92,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, ormai da tempo abbandonata a se stessa e privata di qualunque tipo di intervento minimamente conservativo, si presenta in un generale e completo stato di degrado e di incuria che ne determinano le sue condizioni fatiscenti.		
Descrizione:	Porzione dell'originaria abitazione rurale a servizio del fondo agricolo, posta a piano terra, facente parte di un maggior fabbricato di vecchia costruzione, ubicato in Pistoia, frazione San Pantaleo, via di Montebuono, senza numero civico, ad oggi non avente più le caratteristiche abitative e pertanto da considerare ai fini della procedura come magazzino. All'interno i locali presenti sono quattro ed in particolare il primo entrando nell'unità è rappresentato dall'ex-soggiorno, il secondo dall'ex cucina, i due tergalì contraddistinti dall'originaria funzione di cantina. Sempre all'interno dell'unità è altresì presente una porzione dell'originaria scala, oggi senza uscita, che conduceva al piano superiore dell'abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Vivaio	
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Montebuono

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Vivaio Identificato al catasto Terreni - Fg. 234, Part. 703, Qualità VIVAIO	Superficie	11358,00 mq
Stato conservativo:	Si tratta di un fondo rustico, contraddistinto da una buona viabilità interna, a servizio dell'attività orto-floro-vivaistica insediata, idoneo alla produzione in coltura "a pieno campo".		
Descrizione:	Fondo rustico costituito da un appezzamento di terreno agricolo, a giacitura pianeggiante, a coltura di vivaio, di forma geometrica irregolare, della superficie catastale complessiva pari a 11.358 metri quadrati, sito in Pistoia, frazione San Pantaleo, con accesso dalla via di Montebuono.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI MONTEBUONO, 9

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Pistoia il 19/04/2010

Reg. gen. 3132 - Reg. part. 692

Quota: diritto di proprietà 1/1

Importo: € 1.825.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 730.000,00

Percentuale interessi: 3,05 %

Rogante: notaio Giulio Chiostrini

Data: 15/04/2010

N° repertorio: 26509

N° raccolta: 11244

Note: Si precisa che l'ipoteca volontaria iscritta al Reg.Part.692 risulta annotata al Reg.Part.390 del 6 marzo 2020 per beni estranei alla presente Esecuzione. Si precisa altresì che i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** figurano in qualità di terzi datori di ipoteca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 28/06/2021

Reg. gen. 6379 - Reg. part. 4288

Quota: diritto di proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Rettifica a Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 16/12/2021

Reg. gen. 8399 - Reg. part. 12327

Quota: diritto di proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI MONTEBUONO, 7

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Pistoia il 19/04/2010

Reg. gen. 3132 - Reg. part. 692

Quota: diritto di proprietà 1/1

Importo: € 1.825.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 730.000,00

Percentuale interessi: 3,05 %

Rogante: notaio Giulio Chiostrini

Data: 15/04/2010

N° repertorio: 26509

N° raccolta: 11244

Note: Si precisa che l'ipoteca volontaria iscritta al Reg.Part.692 risulta annotata al Reg.Part.390 del 6 marzo 2020 per beni estranei alla presente Esecuzione. Si precisa altresì che i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** figurano in qualità di terzi datori di ipoteca.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 28/06/2021

Reg. gen. 6379 - Reg. part. 4288

Quota: diritto di proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Rettifica a Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 16/12/2021

Reg. gen. 8399 - Reg. part. 12327

Quota: diritto di proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI MONTEBUONO, NCM

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Pistoia il 19/04/2010

Reg. gen. 3132 - Reg. part. 692

Quota: diritto di proprietà 1/1

Importo: € 1.825.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 730.000,00

Percentuale interessi: 3,05 %

Rogante: notaio Giulio Chiostrini

Data: 15/04/2010

N° repertorio: 26509

N° raccolta: 11244

Note: Si precisa che l'ipoteca volontaria iscritta al Reg.Part.692 risulta annotata al Reg.Part.390 del 6 marzo 2020 per beni estranei alla presente Esecuzione.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 28/06/2021

Reg. gen. 6379 - Reg. part. 4288

Quota: diritto di proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Rettifica a Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 16/12/2021

Reg. gen. 8399 - Reg. part. 12327

Quota: diritto di proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - VIVAIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MONTEBUONO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Pistoia il 19/04/2010

Reg. gen. 3132 - Reg. part. 692

Quota: diritto di proprietà 1/1

Importo: € 1.825.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 730.000,00

Percentuale interessi: 3,05 %

Rogante: notaio Giulio Chiostrini

Data: 15/04/2010

N° repertorio: 26509

N° raccolta: 11244

Note: Si tratta di una formalità iscritta sul precedente identificativo catastale. Si precisa che l'ipoteca volontaria iscritta al Reg. Part. 692 risulta annotata al Reg. Part. 390 del 6 marzo 2020 per beni estranei alla presente Esecuzione.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 28/06/2021

Reg. gen. 6379 - Reg. part. 4288

Quota: diritto di proprietà 1/1

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



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



- **Rettifica a Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 16/12/2021

Reg. gen. 8399 - Reg. part. 12327

Quota: diritto di proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

