

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ingrao Francesco Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 179/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 179/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 223.062,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 07/10/2024, il sottoscritto Geom. Ingrao Francesco Antonio, con studio in Via Ottaviano Colzi, 9 - 51015 - Monsummano Terme (PT), email studio@studioingraomilione.it, PEC francesco.antonio.ingrao@geopec.it, Tel. 0572 954 705, Fax 0572 954 705, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Pistoia (PT) - Via Galileo Ferraris, 19, piano Terra

DESCRIZIONE

Piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione mista, artigianale-residenziale, posto in Comune di Pistoia, via Galileo Ferraris, e precisamente: Laboratorio artigianale al piano terra lato est dell'immobile sopra citato, con ingresso dal civico 19 e composto da ampio vano laboratorio (diviso in tre parti da un infisso e di un tramezzo precario in legno), locale ufficio e servizio igienico; corredato da vano multiuso posto nella porzione soppalcata occupante la superficie del vano ufficio ed accessibile da scale interne in ferro, oltre che da tettoia esterna adiacente il fabbricato sul lato est.

E' inoltre compresa la comproprietà indivisa della corte comune circostante l'intero fabbricato che, nello stato di fatto, per i lati est e nord dell'unità immobiliare in oggetto, risulta recintata e chiusa con cancello carrabile. L'immobile è situato nella zona artigianale/commerciale di Sant'Agostino, nella prima periferia del città di Pistoia, raggiungibile da una ottima viabilità e dotata di tutti i servizi pubblici e privati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Pistoia (PT) - Via Galileo Ferraris, 19, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Da quanto rilevato dal fascicolo di causa e dall'Atto di provenienza, il sig. **** Omissis **** risulta di stato civile libero; Ciò è stato riscontrato anche all'ufficio anagrafe del Comune di Pistoia.

CONFINI

Il bene in oggetto confina con via Galileo Ferraris, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio artigianale	272,00 mq	290,00 mq	1	290,00 mq	4,40 m	Terra
tettoia	66,00 mq	66,00 mq	0,40	26,40 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				316,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				316,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra indicata risulta essere l'altezza della parte prospiciente la via Ferraris; la porzione sul retro presenta una copertura "a volta" con l'altezza che arriva, nella parte centrale, a metri 6,20.

L'altezza indicata per la tettoia è la media delle altezze rilevate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1978 al 05/04/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 453, Sub. 1 Categoria C2

		Cl.4, Cons. 572 Piano T
Dal 05/04/1985 al 11/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 453, Sub. 3 Categoria C3 Cl.7, Cons. 280 Piano T
Dal 11/06/2011 al 23/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 453, Sub. 3 Categoria C3 Cl.7, Cons. 280 Rendita € 1.532,84 Piano T
Dal 23/06/2017 al 16/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 453, Sub. 3 Categoria C3 Cl.7, Cons. 280 Superficie catastale 303 mq Rendita € 1.532,84 Piano T

Il pignoramento riporta identificativi catastali (foglio, particella, subalterno, categoria) ed intestazioni corrette e aggiornate.

Il bene in oggetto è rappresentato dalla planimetria catastale allegata alla Denuncia di Variazione presentata per Frazionamento in data 05/04/1985 protocollo n. 753/85.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	224	453	3		C3	7	280	303 mq	1532,84 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito agli accertamenti eseguiti, si è riscontrato che lo stato di fatto rilevato non corrisponde con la planimetria catastale attualmente in atti e depositata con la Denuncia di Variazione del 05/04/1985.

Le difformità riscontrate consistono principalmente in modifiche della disposizione interna data dalla divisione in più porzioni del laboratorio e dalla creazione di un locale ad uso ufficio e di un soppalco. Inoltre la mappa catastale non corrisponde con lo stato di fatto sia per la corte esterna circostante il fabbricato che per la mancanza della tettoia esterna.

In merito alla citata corte esterna, si precisa che nonostante di fatto sia chiusa e recintata (sui lati nord ed est), la planimetria la indica come resede a comune con le altre unità immobiliari che compongono l'intero

fabbricato e quindi è da considerarsi come tale.

Per le modifiche descritte, incidendo sul classamento dell'unità immobiliare, occorre presentare un'atto di aggiornamento della mappa catastale (Tipo Mappale), e successivamente una denuncia di variazione catastale da elaborare con la procedura ministeriale "docfa" che, con la nuova planimetria, aggiornerà la rendita catastale.

La spesa per la redazione e presentazione dei suddetti atti di aggiornamento è di circa euro 3.000,00, comprensivi di oneri fiscali e diritti di presentazione.

Tuttavia, i dati catastali corrispondano a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento ed identificano esattamente il bene.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma c.p.c., trovandola completa.

Per il resto niente da precisare.

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato occupato dall'Esecutato il quale ha dichiarato di abitare nell'immobile e di svolgerci la propria attività lavorativa.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono mediocri; le finiture e gli impianti sono gli stessi dell'epoca di costruzione (1975 circa), e quindi necessitano di opere di manutenzione e/o rinnovazione.

Sono state accertate tracce di umidità in alcune porzioni del soffitto, dovute presumibilmente, ad infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dalla copertura.

Esternamente il fabbricato nel complesso appare in condizioni normali.

Per una migliore individuazione dello stato conservativo del bene in oggetto, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente Relazione.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'immobile in oggetto, la quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti comuni del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del codice civile.

In particolare, per quanto accertato negli atti catastali, sono parti a comune con altre unità che compongono l'intero stabile, la corte circostante il fabbricato rappresentata nella planimetria catastale e definita come resede a comune.

Ciò nonostante che lo stato di fatto presenti una situazione diversa, ovvero gran parte della corte risulta recintata ed usata dalle unità immobiliari che compongono il piano terra (la porzione est dal bene in oggetto, la

porzione ovest dall'altra unità adiacente di altra proprietà).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato ad eccezione delle servitù attive e passive derivanti dalla natura del fabbricato (composto da più unità immobiliari).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di procedura fa parte di un immobile a destinazione promiscua, artigianale-residenziale, di vecchia costruzione (intorno al 1975), ed è formato per la parte fronte strada da due piani e, per la porzione sul retro, da un'unico piano ma di altezza maggiore.

Le caratteristiche principali del fabbricato sono:

STRUTTURE PORTANTI: In cemento armato e muratura di laterizio per le strutture verticali; solai misti in laterizio e cemento armato per le porzioni orizzontali.

TETTO E COPERTURE: In parte con copertura a terrazza praticabile (di altra proprietà); in parte con copertura "a volta" costituita da solaio in laterizio.

MURATURE ESTERNE: In laterizio di tamponamento completate con intonaco di tipo civile tinteggiato.

MURATURE INTERNE: Le pareti interne sono in parte laterizio forato completate con intonaco civile ed in parte in cartongesso.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: In parte in cemento industriale rivestito e lisciato; in parte in mattonelle di gres.

INFISSI ESTERNI: Finestre e portoni in ferro verniciato con vetro singolo.

INFISSI INTERNI: In legno verniciato.

LATTONERIE: I canali di raccolta delle acque piovane ed i pluviali sono in lamiera verniciata con parti in rame.

IMPIANTI: L'impianto elettrico è di vecchia realizzazione formati da canali esterni ed appare essere stato modificato ed adattato alle esigenze negli anni; comunque funzionante; l'impianto idrico-sanitario risulta essere quello originario dell'epoca di costruzione, anch'esso funzionante; L'impianto di riscaldamento non è presente ad eccezione di una stufa a legna nella porzione di laboratorio sul retro e di uno split nel vano ufficio.

CORTE esterna: Pavimentata con asfalto ed utilizzata come cortile.

Il tutto risulta in condizioni mediocri.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche dell'edificio in generale e del bene in oggetto, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente Relazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'Esecutato sig. **** Omissis ****.

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 13 novembre 2024, l'Esecutato ha dichiarato di abitare nell'immobile oltre che svolgervi la propria attività lavorativa.

All'ufficio anagrafe del Comune di Pistoia è stato accertato che il sig. **** Omissis ****, risiede in via Ferraris Galileo al n. 19, ovvero presso il bene in oggetto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/1972 al 11/06/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliano Benci	14/01/1972	12035	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	16/02/1972		1209
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/06/2011 al 23/06/2017	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/06/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	17/08/2012	6358	4637
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2017	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Lazzeroni	23/06/2017	21595	7865
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	11/07/2017	5675	3688
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

La Dichiarazione di Successione del sig. **** Omissis **** si è aperta in favore del coniuge per l'usufrutto e in favore dei figli per la nuda proprietà come da Testamento pubblicato con Atto del notaio Giulio Chiostrini del 14/05/2012 registrato a Pistoia il 21/05/2012 al n. 3042 serie 1T.

L'eredità è stata accettata espressamente dagli eredi sig.ri **** Omissis ****, con Atto del Notaio Giulio Chiostrini del 14/05/2012 repertorio n. 27102/11712, trascritto a Pistoia il 21/05/2012 al n. 2672 reg. part. e n. 3668 reg. gen..

L'atto di provenienza del 23/06/2017, non presente nel fascicolo di causa, è stato reperito mediante visura ipotecaria e si allega alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 16/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pistoia il 20/06/2019
Reg. gen. 5133 - Reg. part. 817
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Notaio Marco Regni
Data: 20/06/2019
N° repertorio: 225665
N° raccolta: 55974

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 02/10/2024
Reg. gen. 8850 - Reg. part. 6144
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Dalle informazioni assunte all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio, gli oneri di cancellazione attualmente sono i seguenti:

Per ogni ipoteca volontaria euro 50,00; per il Pignoramento euro 294,00.

Quanto sopra salvo verifica e conferma della Conservatoria al momento della presentazione delle relative note di annotamento da presentarsi su supporto informatico.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, ricade in zona TP3: Tessuti esistenti misti prevalentemente produttivi. La zona risulta regolamentata dagli articoli 45 e 55 (e connessi), delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Regolamento Urbanistico.

Si allega l'estratto della cartografia del Regolamento Urbanistico ed il riepilogo della normativa vigente per l'area ove ricade il fabbricato in oggetto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dai controlli eseguiti presso l'uffici competenti del Comune di Pistoia, l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato a seguito di Permesso a Costruire n. 1718/1972 del 16/11/1972 per la costruzione dell'intero fabbricato (capannone artigianale al piano terra ed abitazione al piano primo); successivamente, per opere eseguite abusivamente è stato richiesto Condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985 con relativa Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 25/01/1991 con il n. 52.

In seguito non risultano rilasciati e/o presentati altri titoli edilizi.

Dalla verifica dello stato dei luoghi con le citate pratiche edilizie ed in particolare con gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 52/1991), sono state riscontrate alcune irregolarità edilizie, consistenti nella realizzazione, all'interno, di un vano ad uso ufficio/camera con sovrastante soppalco chiuso con accesso da scala in ferro; inoltre sono state realizzate, con infisso e con struttura in legno, due pareti che dividono il laboratorio in tre porzioni.

Le difformità descritte risultano in parte sanabili con la presentazione di idonea pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'articolo 209 L.R.T. 10/11/2014 n. 65 e s. m. ed i. che, dai colloqui avuti con l'Ufficio tecnico del Comune di Pistoia comporta una spesa di oneri/contributi, sanzioni e diritti di segreteria, quantificabili approssimativamente in euro 1.500,00, a cui vanno aggiunte le spese tecniche per la redazione della pratica stimabili approssimativamente in euro 2.500,00 (comprensivi di contributi ed oneri fiscali).

Mentre la realizzazione di ufficio e soppalco non risulta sanabile, in quanto la creazione del soppalco (accessibile da scala esterna), comporta un aumento di "superficie utile lorda" che per gli indici presenti nelle vigenti normative non è ammessa; inoltre i locali creati non rispettano i requisiti igienico-sanitari e, presumibilmente, la normativa antisismica vigente (non si è potuta accertare la struttura portante con la quale è stato realizzato il soppalco). Per dette difformità quindi bisognerà ripristinare l'originario stato dei luoghi, ovvero provvedere alla rimozione delle pareti e del relativo soppalco. Il costo per l'esecuzione dei lavori di rimozione e di ripristino è stimato in circa euro 6.000,00.

In definitiva, per la completa regolarizzazione del bene in oggetto, occorre una spesa complessiva pari a circa euro 10.000,00.

- 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.

L'Attestato di Prestazione Energetica è presente in quanto allegato all'Atto di provenienza stipulato il 23/06/2017.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Pistoia (PT) - Via Galileo Ferraris, 19, piano Terra
Piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione mista, artigianale-residenziale, posto in Comune di Pistoia, via Galileo Ferraris, e precisamente: Laboratorio artigianale al piano terra lato est dell'immobile sopra citato, con ingresso dal civico 19 e composto da ampio vano laboratorio (diviso in tre parti da un infisso e di un tramezzo precario in legno), locale ufficio e servizio igienico; corredato da vano multiuso posto nella porzione soppalcata occupante la superficie del vano ufficio ed accessibile da scale interne in ferro, oltre che da tettoia esterna adiacente il fabbricato sul lato est. E' inoltre compresa la comproprietà indivisa della corte comune circostante l'intero fabbricato che, nello stato di fatto, per i lati est e nord dell'unità immobiliare in oggetto, risulta recintata e chiusa con cancello carrabile. L'immobile è situato nella zona artigianale/commerciale di Sant'Agostino, nella prima periferia del città di Pistoia, raggiungibile da una ottima viabilità e dotata di tutti i servizi pubblici e privati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 453, Sub. 3, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 237.300,00

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è stato effettuato con metodo comparativo; ovvero è stato paragonato a dati di compravendite riferiti ad altri immobili simili, tenendo conto di tutti i parametri e delle varie caratteristiche.

Il sottoscrittosi è basato sulla propria esperienza nel settore immobiliare e con indagini presso varie

agenzie operanti nella zona nonché presso professionisti del luogo esercitanti nel settore immobiliare, ha stabilito il prezzo unitario medio di mercato riferito al metro quadrato convenzionale (parametro utilizzato nelle compravendite e nelle valutazioni ordinarie).

Il criterio basato sul valore di mercato, si concentra sull'individuazione di prezzi e valori per beni simili in condizioni comparabili e si fonda su criteri oggettivi.

I dati estratti per la stima del bene in oggetto sono stati ricercati in:

- Archivi e banche dati di prezzi che definiscono una scala di valori, quali l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il sito BorsinoImmobiliare.it, che forniscono valori e quotazioni immobiliari continuamente aggiornati secondo i prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale;
- Prezzi di compravendita ricavati direttamente da contratti di compravendita oppure da annunci di vendita del mercato immobiliare (agenzie immobiliari, siti di annunci, mediatori, ecc.).

Considerato che la ricerca di dati storici di compravendite avvenute in precedenza e riferite ad altri immobili simili per destinazione e caratteristiche posti nello stesso Comune, non ha dato risultati, ovvero sono stati rinvenuti solo trascrizioni riguardanti intere società o riscatti immobiliari relativi a Contratti di leasing, il sottoscritto ha preso in considerazione i seguenti dati e le seguenti informazioni:

1- Atto di Compravendita relativo ad immobile posto nello stesso Comune e nella stessa zona artigianale di Sant'Agostino, di superficie poco inferiore rispetto al bene in oggetto, stipulato dal notaio Giuseppe Antonio La Gamba di Prato in data 07/12/2022, prezzo dichiarato euro 85.000 per una superficie pari a circa MQ 190, che genera un valore al MQ di circa euro 4500; da considerare che, rispetto all'immobile in oggetto, è una porzione di un grosso complesso immobiliare e che l'immobile è in condizioni peggiori e necessità di una regolarizzazione edilizia e di agibilità.

2- Annuncio di vendita relativo a fabbricato artigianale posto nello stesso Comune ed in zona simile, di dimensioni pressoché uguali all'immobile in oggetto, in vendita con mandato all'Agenzia Immobili Selezionati di Pistoia; Prezzo richiesto Euro 170.000,00 per una superficie di circa MQ 200, che genera un valore al mq pari a circa euro 850,00 al MQ.

3- Annuncio di vendita relativo a fabbricato artigianale posto nella stessa zona industriale di Sant'Agostino, di dimensioni pressoché uguali all'immobile in oggetto, in vendita da privato con annuncio su Immobiliare.it; Prezzo richiesto Euro 360.000,00 per una superficie di circa MQ 300, che genera un valore al mq pari a circa euro 1.200,00 al MQ; Bisogna però considerare che è posto nella via E. Fermi, strada principale di Sant'Agostino.

4- Annuncio di vendita relativo ad immobile sito nella stessa zona artigianale, dimensioni maggiori rispetto a quello in oggetto e con caratteristiche migliori, in vendita con mandato all'Agenzia Immobili Selezionati di Pistoia; Prezzo richiesto euro 500.000,00 per una superficie di circa MQ 515, che genera un valore al mq pari a circa euro 970,00 al MQ.

5- Annuncio di vendita relativo ad immobile sito nella stessa zona di Sant'Agostino, di dimensioni maggiori rispetto a quello in oggetto, in vendita con annuncio su Casa.it; Prezzo richiesto euro 700.000,00 per una superficie di circa MQ 728, che genera un valore al mq pari a circa euro 950,00 al MQ; Da tenere presente che è in ottimo stato e che è in una posizione di alta visibilità e bene accessibile dalla strada principale.

6- Sito Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), nella sezione Banca dati delle quotazioni immobiliari – anno 2024 semestre 1, che per la fascia/zona “Periferica/Sant'Agostino”, per la destinazione produttiva con tipologia “laboratori” in normale stato conservativo, riporta un valore minimo di euro 550,00/MQ e massimo di euro 900,00/MQ.

7- Sito Borsinoimmobiliare.it che distingue i prezzi in base alla tipologia ed all'ubicazione; In detta banca dati troviamo che a dicembre 2024 in Comune di Pistoia, per la zona che comprende l'immobile in esame “Sant'Agostino”, la tipologia “Laboratori” riporta valori che variano da un minimo di euro 449,00/MQ ad un massimo di euro 764,00/MQ (media euro 606,00 al MQ).

CONCLUSIONI

In base all'indagine di mercato esperita attraverso l'interpretazione dei dati rinvenuti dalle fonti dirette ed indirette sopracitate, ed a seguito dell'analisi della comparazione tra i valori ricavati per gli immobili individuati paragonabili al bene in esame, applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi e

tenuto conto sia di tutte le caratteristiche che incidono positivamente che negativamente, è stato determinato il valore commerciale al mq, che inoltre ha tenuto conto, come detto, di eventuali adeguamenti, correzioni e arrotondamenti dettati da diversi fattori come fra l'altro, l'epoca di costruzione e le condizioni di manutenzione, la composizione dell'intero fabbricato, la dimensione del bene, la zona, ecc., ottenendo un valore al Mq convenzionale pari ad euro 750,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Pistoia (PT) - Via Galileo Ferraris, 19, piano Terra	316,40 mq	750,00 €/mq	€ 237.300,00	100,00%	€ 237.300,00
Valore di stima:					€ 237.300,00

Valore di stima: € 237.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	6,00	%

Valore finale di stima: € 223.062,00

Il deprezzamento tiene conto:

- Dei costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia/urbanistica dell'immobile, ovvero per la pratica di sanatoria da presentare e per la realizzazione delle opere e dei lavori di ripristino dei vani aventi destinazione d'uso non conforme;
- Dei costi da sostenere per regolarizzare l'immobile sotto il profilo catastale, ovvero per le pratiche catastali da redigere e presentare; il tutto come specificato nel paragrafo riferito alla corrispondenza catastale.
- Difficoltà legate ai meccanismi dell'asta con tempi più lunghi per formalizzare il passaggio di proprietà e per acquisirne il possesso;
- Assenza della garanzia per eventuali vizi dell'immobile.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare, ad eccezione del fatto che l'immobile, per la sua conformazione e consistenza, non risulta divisibile in più lotti.

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.

Monsummano Terme, li 21/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ingrao Francesco Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita notaio Filippo Lazzeroni del 23/06/2017.
- ✓ N° 2 Foto - N. 18 fotografie interne ed esterne.
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Foglio 224 Comune di Pistoia.
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visura storica mappale 453 sub. 3.
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - planimetria catastale del bene (mappale 453 sub. 3).
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - C.E. in Sanatoria n. 52/1991 (ultimo titolo edilizio).
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Elaborato grafico C.E. 52/1991.
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione ipotecaria e relative note di trascrizione.
- ✓ N° 9 Altri allegati - Estratto di Regolamento Urbanistico Comunale vigente e relative norme.
- ✓ N° 10 Altri allegati - Comunicazione incarico ed inizio operazione peritali.
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato anagrafico (residenza, stato civile e stato di famiglia).
- ✓ N° 12 Altri allegati - Immagine Google Maps con indicazione della posizione dell'immobile.
- ✓ N° 13 Altri allegati - Atti, annunci e quotazioni immobiliari per comparabili relativi alle fonti di valutazioni.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Pistoia (PT) - Via Galileo Ferraris, 19, piano Terra
Piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione mista, artigianale-residenziale, posto in Comune di Pistoia, via Galileo Ferraris, e precisamente: Laboratorio artigianale al piano terra lato est dell'immobile sopra citato, con ingresso dal civico 19 e composto da ampio vano laboratorio (diviso in tre parti da un infisso e di un tramezzo precario in legno), locale ufficio e servizio igienico; corredato da vano multiuso posto nella porzione soppalcata occupante la superficie del vano ufficio ed accessibile da scale interne in ferro, oltre che da tettoia esterna adiacente il fabbricato sul lato est. E' inoltre compresa la comproprietà indivisa della corte comune circostante l'intero fabbricato che, nello stato di fatto, per i lati est e nord dell'unità immobiliare in oggetto, risulta recintata e chiusa con cancello carrabile. L'immobile è situato nella zona artigianale/commerciale di Sant'Agostino, nella prima periferia del città di Pistoia, raggiungibile da una ottima viabilità e dotata di tutti i servizi pubblici e privati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 453, Sub. 3, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, ricade in zona TP3: Tessuti esistenti misti prevalentemente produttivi. La zona risulta regolamentata dagli articoli 45 e 55 (e connessi), delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Regolamento Urbanistico. Si allega l'estratto della cartografia del Regolamento Urbanistico ed il riepilogo della normativa vigente per l'area ove ricade il fabbricato in oggetto.

Prezzo base d'asta: € 223.062,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 179/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 223.062,00

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Galileo Ferraris, 19, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 453, Sub. 3, Categoria C3	Superficie	316,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato occupato dall'Esecutato il quale ha dichiarato di abitare nell'immobile e di svolgervi la propria attività lavorativa. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono mediocri; le finiture e gli impianti sono gli stessi dell'epoca di costruzione (1975 circa), e quindi necessitano di opere di manutenzione e/o rinnovazione. Sono state accertate tracce di umidità in alcune porzioni del soffitto, dovute presumibilmente, ad infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dalla copertura. Esternamente il fabbricato nel complesso appare in condizioni normali. Per una migliore individuazione dello stato conservativo del bene in oggetto, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente Relazione.		
Descrizione:	Piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione mista, artigianale-residenziale, posto in Comune di Pistoia, via Galileo Ferraris, e precisamente: Laboratorio artigianale al piano terra lato est dell'immobile sopra citato, con ingresso dal civico 19 e composto da ampio vano laboratorio (diviso in tre parti da un infisso e di un tramezzo precario in legno), locale ufficio e servizio igienico; corredato da vano multiuso posto nella porzione soppalcata occupante la superficie del vano ufficio ed accessibile da scale interne in ferro, oltre che da tettoia esterna adiacente il fabbricato sul lato est. E' inoltre compresa la comproprietà indivisa della corte comune circostante l'intero fabbricato che, nello stato di fatto, per i lati est e nord dell'unità immobiliare in oggetto, risulta recintata e chiusa con cancello carrabile. L'immobile è situato nella zona artigianale/commerciale di Sant'Agostino, nella prima periferia del città di Pistoia, raggiungibile da una ottima viabilità e dotata di tutti i servizi pubblici e privati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'Esecutato sig. **** Omissis ****. Al momento del sopralluogo, avvenuto il 13 novembre 2024, l'Esecutato ha dichiarato di abitare nell'immobile oltre che svolgervi la propria attività lavorativa. All'ufficio anagrafe del Comune di Pistoia è stato accertato che il sig. **** Omissis ****, risiede in via Ferraris Galileo al n. 19, ovvero presso il bene in oggetto.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Fondiario

Iscritto a Pistoia il 20/06/2019

Reg. gen. 5133 - Reg. part. 817

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Rogante: Notaio Marco Regni

Data: 20/06/2019

N° repertorio: 225665

N° raccolta: 55974

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 02/10/2024

Reg. gen. 8850 - Reg. part. 6144

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura