

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34

## DESCRIZIONE

---

Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale libero su un lato posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominat

L'unità in oggetto risulta accessibile dalla terza porta sulla sinistra per chi arriva al Piano Primo tramite la scala condominiale ed è così composta:

•Soggiorno, Cucina, Disimpegno, Bagno, Camera e Locale Tecnico;

il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, ascensore condominiale, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni.

Il bene immobile al momento del sopralluogo è vuoto.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## 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)

## CONFINI

---

Spazi Condominiali, Residua Proprietà  
se altri e/o diversi confini

più lati, salvo



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	73,71 mq	78,79 mq	1,00	78,79 mq	3,17 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				78,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/1998 al 13/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 243, Sub. 11 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 290,51

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi:

- diversa distribuzione planimetrica

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	203	243	11		A3	4	4,5 vani	88 mq	290,51 €		

Corrispondenza catastale



In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi:

- diversa distribuzione planimetrica



## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c.

## PATTI

---

L'immobile risulta libero da persone o cose al momento del sopralluogo.

## STATO CONSERVATIVO

---

Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 24.01.2019, l'unità immobiliare si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione per quanto riguarda le facciate esterne e le parti condominiali, mentre si presenta in sufficienti condizioni per i locali interni nonostante l'assenza di attività.



## PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto di stima risulta inserito in un contesto condominiale, come è possibile evincere dall'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico e distinta subalterni, e gode diritti di comproprietà sulla corte comune esterna adibita a parcheggio condominiale, i percorsi di accesso interni ed esterni, la rampa per accedere al seminterrato, atrio condominiale al piano terra e primo, vano scala, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in Foglio di Mappa 203 Mappale 243 subalterno 1.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

Tuttavia si precisa che la proprietà ha concesso porzione della copertura condominiale in locazione per installazione di Antenna per Telecomunicazioni atto di locazione stipulato in data 15 Settembre 2004 e con decorrenza dal 01 Febbraio 2005, registrato presso l'ufficio del registro di Milano 6 il 25 Novembre 2006 al repertorio successivamente rinnovato il 04 Maggio 2010 con decorrenza dal 01 Agosto 2010 per la durata di anni 9 rinnovabile per ulteriori 6 anni. Il contratto è stato rivisto in data 15 Dicembre 2010 e avrà durata a decorrere dal 01 Agosto 2011 di 6 anni e si intende tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni e così di seguito salvo che una delle parti dia disdetta all'altra con preavviso di dodici mesi. Il rinnovo è stato



registrato in data 22 Giugno 2018 tramite sistema informativo dell'agenzia delle entrate protocollo r

Il canone è fissato in 7800 €/annui come riportato nell'allegato n.33-5.

Il canone rispetto ai valori di mercato risulta basso in quanto se analizziamo i contratti di locazione che ha il Comune di Pistoia con le società di Telecomunicazioni riportati nell'Allegato 35 si hanno valori di mercato per situazioni analoghe pari a € 15.000,00

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Presenti, fondazioni costituita da platea in c.a. e setti controterra in c.a. su cui si basa la struttura a Pilastrì e Travi in c.a.

Esposizione Prevalente: Sud,Est

Strutture Verticali: La struttura in elevazione è costituita da pilastrì e travi in c.a. ed è in ottime condizioni e non presenta lesioni o difetti riscontrabili ad occhio nudo

Solai: I sono in latero cemento e sono in ottime condizioni e non presentano lesioni o difetti riscontrabili ad occhio nudo.

Pareti Esterne ed Interne: La Parete Esterna è stata realizzata mediante parete continua in alluminio e vetro.

Le Partizioni Interne sono realizzate mediante tramezzi in laterizio, intonacati e imbiancati.

Pavimentazione Interna: I pavimenti sono costituiti da mattonelle in porcellanato formato 15x30 cm; la pavimentazione del bagno è stata realizzata mediante mattonelle in porcellanato formato 20x20 cm così come il rivestimento di quest'ultimo e della cucina.

L'unità immobiliare risultata dotata di impianto idrico e di scarico, di impianto elettrico, di riscaldamento e raffrescamento centralizzato. Quest'ultimo risulta costituito sistema da un sistema di Fun-coil alimentati da una caldaia a gas condominiale per l'inverno e da un gruppo frigo alimentato a corrente per la climatizzazione estiva. L'immobile è dotato anche di caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'altezza utile interna dei vari locali è variabile, i locali principale hanno un'altezza di 3,17 ml, mentre i bagni hanno un'altezza di 2,45 ml.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero da persone o cose al momento del sopralluogo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1980 al 16/11/1998	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCESCO CAPONNETTO	04/08/1980		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	02/09/1980		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/11/1998 al 13/03/2019	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI-FUSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO REGNI MARCO	17/11/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	15/12/1998		
		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 risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA aggiornate al 11/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a PISTOIA il 26/06/2006  
Reg. ger. .... Reg. part. ....  
Quota: INTERA  
Importo: € 2.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.100.000,00

Rogante: NOTAIO REGNI MARCO

Data: 22/06/2006

N° repertorio. ...

N° raccolta

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a PISTOIA il 06/11/2009

Reg. ger.                      Reg. par

Quota: INTERA

Importo: € 2.400.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.200.000,00

Rogante: NOTAIO REGNI MARCO

Data: 03/11/2009

N° repertorio

N° raccolta

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a PISTOIA il 19/02/2010

Reg. ger                      Reg. pa

Quota: INTERA

Importo: € 600.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 300.000,00

Rogante: NOTAIO REGNI MARCO

Data: 18/02/2010

N° repertori

N° raccolta

#### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a PISTOIA il 11/04/2017

Reg. ger                      Reg. pa

Quota: INTERA

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

NORMATIVA URBANISTICA

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successivi varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

L'unità immobiliare oggetto di stima e l'intero fabbricato è stato edificato mediante:

• CONCESSIONE EDILIZIA N.60 DEL 21.03.1984 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.8094 DEL 01.04.1980 PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;

• CONCESSIONE EDILIZIA N.152 DEL 18.06.1988 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.26412 DEL 02.05.1986 PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE ORIGINARIA PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;

• CONCESSIONE EDILIZIA N.22 DEL 13.02.1988 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.43378 DEL 18.08.1987 PER VARIANTE FINALE ALLA CONCESSIONE N.60 DEL 21.03.1984 PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;

• ADEMPIMENTI DI CUI ALLA LEGGE 5.11.71 N.1086 E ALLA LEGGE 2.2.1974 N.64 MEDIANTE DEPOSITO DI PRATICA SISMICA ALL'UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI PISTOIA AL N.6736 DEL 16.9.1983 REPERTORIATA COME PRATICA N.1992; ATTI INTEGRATIVI DEPOSITATI IN DATA 13.03.1985 PROTOCOLLO N.2157 E PROTOCOLLO N.4418 DEL 29.5.1985; CERTIFICATO DI COLLAUDO DEPOSITATO IN DATA 11.07.1980.

• ATTESTAZIONE DI AGIBILITÀ RILASCIATA DAL SINDACO DEL COMUNE DI PISTOIA IN DATA 07.07.1988 PER IL SOLO PIANO TERRA E PRIMO

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'unità immobiliare non è conforme urbanisticamente.

In seguito ad un'attenta analisi rispetto a quanto riportato nei precedenti edilizi e da attento

sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato licenziato e lo stato dei luoghi:

- non sono è stata riportata la corretta divisione planimetrica dell'unità immobiliare;

Per la seguente regolarizzazione deve essere presentata al Comune di Pistoia presentazione di Comunicazione Asseverata di Inizio Lavori Tardiva per opere di manutenzione straordinaria eseguite in difformità rispetto alle licenze edilizie originarie.

**COSTI** La Regolarizzazione di quanto sopra descritto comporta la seguente sanzione quantificata in € 1000,00 oltre a spese per diritti di segreteria, bolli ecc stimabili in Euro 400,00 Per un totale di Oneri pari a Euro 1400,00 A tale importo va poi aggiunto il compenso per l'onorario professionale per la redazione della pratica di sanatoria sopradescritta e spese correate, per un'importo presunto pari a Euro 2000,00 **TOTALE COMPLESSIVO EURO 3400,00**

A questo deve essere aggiunto il conseguente rifacimento della Planimetria Catastale Onorario Professionale per Pratiche Catastali € 1000.00 compreso di spese per diritti di segreteria, bolli ecc.

Tuttavia nelle parti condominiali vi è una difformità rispetto alle pratiche originaria e pertanto dovrà essere presentata richiesta di regolarizzazione ai sensi dell'art.16 del Regolamento Edilizio del Comune di Pistoia.

Per la regolarizzazione non vi sono da pagare Sanzioni ma solo costi tecnici che dovranno essere ripartiti in funzione dei millesimi condominiali; Si considera un deprezzamento pari a € 800.00

**TOTALI COSTI COMPLESSIVI DI REGOLARIZZAZIONE € 5200,00**

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.459,96

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.459,96

I prospetti Condominiali redatti dall'amministratore di Condominio Arch. Bucci sono riportati nell'allegato n.32

Nelle Spese Condominiali sono previsti per il riscaldamento invernale e la climatizzazione estiva.





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Palestra ubicata a Pistoia (PT) - Via Ippolito Desideri n.34



## DESCRIZIONE

---

Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Desideri n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione Palestra libero su tre lati posto al piano terra e seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato "Eldorado".

L'unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla destra per chi arriva tramite la rampa pedonale esterna dall'accesso pedonale all'atrio condominiale al Piano Terra ed è così composta:

- Reception, Due Sale per Attività Motorie, Palestra, Disimpegni, Spogliatoi Donne e Servizi Igienici per gli utenti ed i dipendenti al Piano Terra
- Due Sale per Attività Motorie, Deposito, Ambulatorio, Disimpegno, Spogliatoio Donne con Docce e Wc, Spogliatoio Uomini con Docce e Wc, Spogliatoio Istruttori Donne con Docce e Wc, Spogliatoio Istruttori Uomini con Docce e Wc al Piano Seminterrato.

I due Piani sono collegati tramite scala interna.

il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, ascensore condominiale, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni.

Il bene immobile è locato alla Società Età del Ferro ssdarl.

La vendita del bene è soggetta IVA.



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

## 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 esecutari:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



## CONFINI

Spazi Condominiali su più lati, Residua Proprietà su più lati salvo se altri e/o diversi confini



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Palestra	415,42 mq	440,22 mq	1,00	440,22 mq	5,00 m	Terra
Palestra	539,97 mq	598,79 mq	1,00	598,79 mq	4,25 m	
Totale superficie convenzionale:				1039,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1039,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/1998 al 14/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 243, Sub. 32 Categoria D6 Rendita € 8.584,00

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi:

- diversa distribuzione planimetrica



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	

				Cens.				catastale			
	203	243	32		D6				8584 €		



#### Corrispondenza catastale

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi:

- diversa distribuzione planimetrica



#### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c.

#### PATTI

L'immobile risulta locato alla Società dal 01 Settembre 2012 al 30 Aprile 2020. Il contratto di Locazione non è stato registrato.



#### STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 18.12.2018, l'unità immobiliare si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione per quanto riguarda le facciate esterne e le parti condominiali, si presenta in buone condizioni per i locali interni essendo gli immobili locati e condotti con diligenza possibile evincere dall'allegata documentazione fotografica.

#### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di stima risulta inserito in un contesto condominiale, come è possibile evincere dall'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico e distinta subalterni, e gode diritti di comproprietà sulla corte comune esterna adibita a parcheggio condominiale, i percorsi di accesso interni ed esterni, la rampa per accedere al seminterrato, atrio condominiale al piano terra e primo, vano scala, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia in Foglio di Mappa 203 Mappale 243 subalterno 1.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

Tuttavia si precisa che la proprietà ha concesso porzione della copertura condominiale in locazione per installazione di Antenna per Telecomunicazioni alla Società ..... Il contratto di locazione stipulato in data 15 Settembre 2004 e con decorrenza dal 01 Febbraio 2005, registrato presso l'ufficio del registro di Milano il 25 Novembre 2006 al repertorio ..... È e successivamente rinnovato il 04 Maggio 2010 con decorrenza dal 01 Agosto 2010 per la durata di anni 9 rinnovabile per ulteriori 6 anni. Il contratto è stato rivisto in data 15 Dicembre 2010 e avrà durata a decorrere dal 01 Agosto 2011 di 6 anni e si intende tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni e così di seguito salvo che una delle parti dia disdetta all'altra con preavviso di dodici mesi. Il rinnovo è stato registrato in data 22 Giugno 2018 tramite sistema informativo dell'agenzia delle entrate protocollo

Il canone è fissato in 7800 €/annui come riportato nell'allegato n.33-5.

Il canone rispetto ai valori di mercato risulta basso in quanto se analizziamo i contratti di locazione che ha il Comune di Pistoia con le società di Telecomunicazioni riportati nell'Allegato 35 si hanno valori di mercato per situazioni analoghe pari a € 15.000,00

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: Presenti, fondazioni costituita da platea in c.a. e setti controterra in c.a. su cui si basa la struttura a Pilastrì e Travi in c.a.

Esposizione Prevalente: Nord,Est;

Strutture Verticali: La struttura in elevazione è costituita da pilastrì e travi in c.a. ed è in ottime condizioni e non presenta lesioni o difetti riscontrabili ad occhio nudo

Solai: I sono in latero cemento e sono in ottime condizioni e non presentano lesioni o difetti riscontrabili ad occhio nudo.

Pareti Esterne ed Interne: La Parete Esterna è stata realizzata mediante parete continua in alluminio e vetro.

Le Partizioni Interne sono realizzate mediante tramezzi in laterizio, intonacati e imbiancati.

Pavimentazione Interna: I pavimenti sono costituiti da mattonelle in porcellanato formato 30x30 cm per i Locali al Piano Terra, i Pavimenti dei Bagni sono realizzati mediante piastrelle di ceramica formato 20x20 cm così come i rivestimenti, i locali al Piano Seminterrato sono pavimentati in Linoleum per quanto concerne gli spogliatoi e i disimpegni mentre le sale per l'attività motoria hanno pavimento in legno;

L'unità immobiliare risultata dotata di impianto idrico e di scarico, di impianto elettrico, di riscaldamento e raffrescamento alimentati non dall'impianto condominiale.

L'altezza utile interna dei vari locali è variabile, i locali principali hanno un'altezza di 5,00 ml, mentre hanno un'altezza di 2,36 ml-2.50 ml i locali bagno al Piano Terra.

L'altezza utile interna dei vari locali è variabile, i locali principali hanno un'altezza di 4,25 ml, mentre hanno un'altezza di 2,36 ml-2.50 ml i locali bagno al Piano Seminterrato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 30/04/2020

- Scadenza disdetta: 30/10/2019

**Canoni di locazione**



Canone mensile: € 3.100,00

L'immobile risulta locato dal 01 Settembre 2012 al 30 Aprile 2020. Il contratto di Locazione non è stato registrato.



**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1980 al 16/11/1998	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO FRANCESCO CAPONNETTO	04/08/1980		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	02/09/1980		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/11/1998 al 13/03/2019	**** Omissis ****	<b>ATTO TRA VIVI-FUSIONE DI SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO REGNI MARCO	17/11/1998		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	15/12/1998		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



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 risulta attualmente invariata.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA aggiornate al 11/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a PISTOIA il 26/06/2006  
Reg. gen.            Reg. part.  
Quota: INTERA  
Importo: € 2.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.100.000,00  
Rogante: NOTAIO REGNI MARCO  
Data: 22/06/2006  
N° repertoric  
N° raccolta:
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a PISTOIA il 06/11/2009  
Reg. gen            Reg. par  
Quota: INTERA  
Importo: € 2.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.200.000,00  
Rogante: NOTAIO REGNI MARCO  
Data: 03/11/2009  
N° repertoric  
N° raccolta:
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a PISTOIA il 19/02/2010  
Reg. gen            Reg. par  
Quota: INTERA  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: NOTAIO REGNI MARCO  
Data: 18/02/2010

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

N° repertorio  
N° raccolta

#### Trascrizioni



- **ATTO GIUDIZIARIO**  
Trascritto a PISTOIA il 11/04/2017  
Reg. gen . . . Reg. part  
Quota: INTERA  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successivi varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

L'unità immobiliare oggetto di stima e l'intero fabbricato è stato edificato mediante:

- CONCESSIONE EDILIZIA N.60 DEL 21.03.1984 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.8094 DEL 01.04.1980 PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;
- CONCESSIONE EDILIZIA N.152 DEL 18.06.1988 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.26412 DEL 02.05.1986 PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE ORIGINARIA PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE PER SERVIZI CITTADINI;
- CONCESSIONE EDILIZIA N.22 DEL 13.02.1988 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.43378 DEL 18.08.1987 PER VARIANTE FINALE ALLA CONCESSIONE N.60 DEL 21.03.1984 PER LA COSTRUZIONE DI UN CENTRO POLIFUNZIONALE





PER SERVIZI CITTADINI;

•ADEMPIMENTI DI CUI ALLA LEGGE 5.11.71 N.1086 E ALLA LEGGE 2.2.1974 N.64 MEDIANTE DEPOSITO DI PRATICA SISMICA ALL'UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI PISTOIA AL N.6736 DEL 16.9.1983 REPERTORIATA COME PRATICA N.1992; ATTI INTEGRATIVI DEPOSITATI IN DATA 13.03.1985 PROTOCOLLO N.2157 E PROTOCOLLO N.4418 DEL 29.5.1985; CERTIFICATO DI COLLAUDO DEPOSITATO IN DATA 11.07.1980.

•ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' RILASCIATA DAL SINDACO DEL COMUNE DI PISTOIA IN DATA 07.07.1988 PER IL SOLO PIANO TERRA E PRIMO

•COMUNICAZIONE EX ART.26 LEGGE 47/85 N. 1039 DEL 1988 PER MODIFICHE INTERNE.

•COMUNICAZIONE EX ART.26 LEGGE 47/85 N. 556 DEL 1990 PER MODIFICHE INTERNE.

•COMUNICAZIONE EX ART.26 LEGGE 47/85 N. 1615 DEL 1997 PER MODIFICHE INTERNE.

•DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' AI SENSI DELL'ART.82-86 DELLA L.R. 01/05 PRESENTATA AL COMUNE DI PISTOIA IN DATA 24.10.2006 PROT. N.21812 REPERTORIATA COME PRATICA EDILIZIA N°2044/2006 PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA RELATIVA ALLA COSTRUZIONE DI PARTIZIONI INTERNE NONCHÉ ALLA REALIZZAZIONE E INTEGRAZIONE DEI SERVIZI IGIENICO-SANITARI E TECNOLOGICI. APERTURA DI PORTA ESTERNA PER CREAZIONE DI VIA ESODO;

•COMUNICAZIONE ASSEVERATA INIZIO LAVORI PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER MODIFICHE INTERNE DEPOSITATA AL COMUNE DI PISTOIA IN DATA 18.7.2012 IDENTIFICATA COME PRATICA EDILIZIA N.1628-2012;

•COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E VARIANTE FINALE AI SENSI DELL'ART.83 COMMA 12 L.R. 1/2005 DEPOSITATA AL COMUNE DI PISTOIA IN DATA 04.01.2013.

#### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'unità immobiliare non è conforme urbanisticamente.

In seguito ad un'attenta analisi rispetto a quanto riportato nei precedenti edilizi e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato licenziato e lo stato dei luoghi:

- non sono è stata riportata la corretta divisione planimetrica dell'unità immobiliare;

Per la seguente regolarizzazione deve essere presentata al Comune di Pistoia presentazione di Comunicazione Asseverata di Inizio Lavori Tardiva per opere di manutenzione straordinaria eseguite in difformità rispetto alle licenze edilizie originarie.

**COSTI** La Regolarizzazione di quanto sopra descritto comporta la seguente sanzione quantificata in € 1000,00 oltre a spese per diritti di segreteria, bolli ecc stimabili in Euro 400,00 Per un totale di Oneri pari a Euro 1400,00 A tale importo va poi aggiunto il compenso per l'onorario professionale per la redazione della pratica di sanatoria sopradescritta e spese correate, per un'importo presunto pari a Euro 2000,00 **TOTALE COMPLESSIVO EURO 3400,00**

A questo deve essere aggiunto il conseguente rifacimento della Planimetria Catastale Onorario Professionale per Pratiche Catastali € 1000.00 compreso di spese per diritti di segreteria, bolli ecc.

Tuttavia nelle parti condominiali vi è una difformità rispetto alle pratiche originaria e pertanto dovrà essere presentata richiesta di regolarizzazione ai sensi dell'art.16 del Regolamento Edilizio del Comune di Pistoia.

Per la regolarizzazione non vi sono da pagare Sanzioni ma solo costi tecnici che dovranno essere ripartiti in funzione dei millesimi condominiali; Si considera un deprezzamento pari a € 800.00

**TOTALI COSTI COMPLESSIVI DI REGOLARIZZAZIONE € 5200,00**

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

##### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.319,78

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.319,78

I prospetti Condominiali redatti dall'amministratore di Condominio Arch. Bucci sono riportati nell'allegato n.32

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34

Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale libero su due lati posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato

L'unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla sinistra per chi arriva tramite la rampa pedonale esterna dall'accesso pedonale e carrabile da Via Desideri ed è così composta: •Locale adibito ad attività Commerciale, Disimpegno, due locali Bagno, Retro-Negozio adibito a Spogliatoio, Ripostiglio e piccolo soppalco di arredo direttamente accessibile mediante scala di acciaio e legno dal locale principale; Il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile è adibito a Salone Per Parrucchiera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 6, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 100.001,98

La presente stima immobiliare e' stato redatta in conformita' al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (Tecnoborsa, IV Edizione, 2011) e le prescrizioni in esso contenute. Il metodo di stima usato è il metodo del confronto di mercato. Per applicare tale metodo sono stati trovati due immobili comparabili, reperendo i dati da due atti pubblici stipulati dal Notaio Nicola Ottavi e dal Notaio Antonio Marrese allegati alla presente perizia immobiliare. Comparabile n.1 (Atto di Compravendita stipulato in data 30.06.2017 Notaio Nicola Ottavi Repertorio n.9102 Raccolta n.4671) Immobile sito in Via Porta al Borgo n.19 a Pistoia (PT). Consistenza: Superficie Fondo mq 37,00 Superficie Commerciale: mq 37,00 Prezzo di Acquisto: Euro 60000,00 Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 1621,62 Stato di Manutenzione: Ottimo Comparabile n.2 (Atto di Compravendita stipulato in data 24.06.2016 Repertorio n.132034 Raccolta n.13950) Immobile sito in in Viale Adua n.136 a Pistoia facente parte del Centro Commerciale Apollo fatto dallo stessa impresa edili negli stessi anni. Consistenza: Superficie Fondo mq 160,00 Superficie Commerciale: mq 160,00 Prezzo di Acquisto: Euro 235000,00 Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 1468,75 Stato di Manutenzione: Buono

Per quanto riguarda il bene oggetto di Stima La Superficie Commerciale è 84,06 Mq Stato di Manutenzione: Buono

Per la valutazione Immobiliare si adottano i seguenti prezzi marginali: Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 1468,75 Stato di Manutenzione: Euro 15000,00  
Aggiustamenti Comparabile n.1: Prezzo Richiesto: Euro 60000,00 Superficie Commerciale: 47,06 x 1468,75= Euro 69119,38 a detrarre Stato di Manutenzione: Euro 15000,00 (Si stima Euro 15000,00 di decremento per il passaggio da uno stato di manutenzione ottimo a uno buono che è la valutazione dell'immobile oggetto di stima) Totale Prezzo Corretto: Euro 114119,38  
Aggiustamenti Comparabile n.2: Prezzo Richiesto: Euro 235000,00 Superficie Commerciale: 75,91 x 1468,75= Euro 111492,81 Stato di Manutenzione: Buono Totale Prezzo Corretto: Euro 123507,88  
VALORE DI MERCATO OGGETTO DI STIMA: (Euro 114119,38 + Euro 123507,88)/2= Euro 118813,28

Si considera un deprezzamento del 15% oltre alla spese di regolarizzazione pari a € 800.0: VALORE AGGIORNATO € 100072.00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34	84,06 mq	1.189,65 €/mq	€ 100.001,98	100,00%	€ 100.001,98
				Valore di stima:	€ 100.001,98

Valore di stima: € 100.001,98

**Valore finale di stima: € 100.001,98**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34  
Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale libero su due lati posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominati "Il Palazzo". L'unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla destra per chi arriva tramite la rampa pedonale esterna dall'accesso pedonale e carrabile da Via Desideri ed è così composta: •Ingresso, Disimpegno, Anti-Wc, Bagno, Due Locali Ripostiglio, cinque Cabine per esercitare l'attività di estetica e piccolo soppalco non abitabile direttamente accessibile mediante scala a chiocciola in legno dal disimpegno; sul soppalco sono state realizzate tre cabine per svolgere l'attività di estetica; il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni.

Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile è adibito a Salone Per Estetista.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 7, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 120.603,83

La presente stima immobiliare e' stato redatta in conformita' al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (Tecnoborsa, IV Edizione, 2011) e le prescrizioni in esso contenute. Il metodo di stima usato è il metodo del confronto di mercato. Per applicare tale metodo sono stati trovati due immobili comparabili, reperendo i dati da due atti pubblici stipulati dal Notaio Nicola Ottavi e dal Notaio Antonio Marrese allegati alla presente perizia immobiliare. Comparabile n.1 (Atto di Compravendita stipulato in data 30.06.2017 Notaio Nicola Ottavi Repertorio n.9102 Raccolta n.4671) Immobile sito in Via Porta al Borgo n.19 a Pistoia (PT). Consistenza: Superficie Fondo mq 37,00 Superficie Commerciale: mq 37,00 Prezzo di Acquisto: Euro 60000,00 Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 1621,62 Stato di Manutenzione: Ottimo Comparabile n.2 (Atto di Compravendita stipulato in data 24.06.2016 Repertorio n.132034 Raccolta n.13950) Immobile sito in in Viale Adua n.136 a Pistoia facente parte del Centro Commerciale Apollo fatto dallo stessa impresa edili negli stessi anni. Consistenza: Superficie Fondo mq 160,00 Superficie Commerciale: mq 160,00 Prezzo di Acquisto: Euro 235000,00 Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 1468,75 Stato di Manutenzione: Buono

Per quanto riguarda il bene oggetto di Stima La Superficie Commerciale è 103,95 Mq Stato di Manutenzione: Buono

Per la valutazione Immobiliare si adottano i seguenti prezzi marginali: Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 1468,75 Stato di Manutenzione: Euro 15000,00

Aggiustamenti Comparabile n.1: Prezzo Richiesto: Euro 60000,00 Superficie Commerciale: 66,95 x 1468,75= Euro 98332,81 a detrarre Stato di Manutenzione: Euro 15000,00 (Si stima Euro 15000,00 di decremento per il passaggio da uno stato di manutenzione ottimo a uno buono che è la valutazione dell'immobile oggetto di stima) Totale Prezzo Corretto: Euro 143332,81 Aggiustamenti Comparabile n.2: Prezzo Richiesto: Euro 235000,00 Superficie Commerciale: 56,91 x 1468,75= Euro 82323,44 Stato di Manutenzione: Buono Totale Prezzo Corretto: Euro 152676,55 VALORE DI MERCATO OGGETTO DI STIMA: (Euro 152676,56 + Euro 143332,81)/2= Euro 148004,68

Si considera un deprezzamento del 15% oltre alla spese di regolarizzazione pari a € 5200.0: VALORE AGGIORNATO € 120603.98

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34	103,95 mq	1.160,21 €/mq	€ 120.603,83	100,00%	€ 120.603,83
				Valore di stima:	€ 120.603,83

Valore di stima: € 120.603,83

Valore finale di stima: € 120.603,83



### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34  
Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale libero su due lati posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato ' '. L'unità in oggetto risulta accessibile dalla seconda porta sulla destra per chi arriva tramite la rampa pedonale esterna dall'accesso pedonale e carrabile da Via Desideri ed è così composta: •Vano Principale adibito a Negozio, Disimpegno, Anti-Wc, Bagno; il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile è vuoto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 8, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 67.630,50

La presente stima immobiliare e' stato redatta in conformita' al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (Tecnoborsa, IV Edizione, 2011) e le prescrizioni in esso contenute. Il metodo di stima usato è il metodo del confronto di mercato. Per applicare tale metodo sono stati trovati due immobili comparabili, reperendo i dati da due atti pubblici stipulati dal Notaio Nicola Ottavi e dal Notaio Antonio Marrese allegati alla presente perizia immobiliare. Comparabile n.1 (Atto di Compravendita stipulato in data 30.06.2017 Notaio Nicola Ottavi Repertorio n.9102 Raccolta n.4671) Immobile sito in Via Porta al Borgo n.19 a Pistoia (PT). Consistenza: Superficie Fondo mq 37,00 Superficie Commerciale: mq 37,00 Prezzo di Acquisto: Euro 60000,00 Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 1621,62 Stato di Manutenzione: Ottimo  
Comparabile n.2 (Atto di Compravendita stipulato in data 24.06.2016 Repertorio n.132034 Raccolta n.13950) Immobile sito in in Viale Adua n.136 a Pistoia facente parte del Centro Commerciale Apollo fatto dallo stessa impresa edili negli stessi anni. Consistenza: Superficie Fondo mq 160,00 Superficie Commerciale: mq 160,00 Prezzo di Acquisto: Euro 235000,00 Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 1468,75 Stato di Manutenzione: Buono

Per quanto riguarda il bene oggetto di Stima La Superficie Commerciale è 65,59 Mq Stato di Manutenzione: Sufficiente

Per la valutazione Immobiliare si adottano i seguenti prezzi marginali: Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 1468,75 Stato di Manutenzione: Euro 15000,00  
Aggiustamenti Comparabile n.1: Prezzo Richiesto: Euro 60000,00 Superficie Commerciale: 28,59 x 1468,75= Euro 41991,56 a detrarre Stato di Manutenzione: Euro 30000,00 (Si stima Euro 15000,00 di decremento per il passaggio da uno stato di manutenzione ottimo a uno sufficiente che è la valutazione dell'immobile oggetto di stima) Totale Prezzo Corretto: Euro 71991,56  
Aggiustamenti Comparabile n.2: Prezzo Richiesto: Euro 235000,00 Superficie Commerciale: 94,41 x 1468,75= Euro 138664,69 Stato di Manutenzione: Buono Stato di Manutenzione: Euro 15000,00 (Si stima Euro 15000,00 di decremento per il passaggio da uno stato di manutenzione ottimo a uno sufficiente che è la valutazione dell'immobile oggetto di

stima)Totale Prezzo Corretto: Euro 81335,31 VALORE DI MERCATO OGGETTO DI STIMA:  
(Euro 71991,56 + Euro 81335,31)/2= Euro 76663,43

Si considera un deprezzamento del 5% oltre alla spese di regolarizzazione pari a € 5200,0:  
VALORE AGGIORNATO € 67630,25

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34	65,59 mq	1.031,11 €/mq	€ 67.630,50	100,00%	€ 67.630,50
Valore di stima:					€ 67.630,50

Valore di stima: € 67.630,50

**Valore finale di stima: € 67.630,50**

#### LOTTO 4

- **Bene N° 4 -** Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.37

Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Metello Gianni al n.37 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale libero su due lati posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominati

L'unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla destra per chi arriva tramite la rampa pedonale esterna dall'accesso pedonale da Via Gianni Metello ed è così composta: •Due vani principali adibiti a Ufficio, Disimpegno, Ripostiglio, Anti-Wc, Bagno; il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile è vuoto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 3, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 67.030,49

La presente stima immobiliare e' stato redatta in conformita' al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (Tecnoborsa, IV Edizione, 2011) e le prescrizioni in esso contenute. Il metodo di stima usato è il metodo del confronto di mercato. Per applicare tale metodo sono stati trovati due immobili comparabili, reperendo i dati da due atti pubblici stipulati dal Notaio Nicola Ottavi e dal Notaio Antonio Marrese allegati alla presente perizia immobiliare. Comparabile n.1 (Atto di Compravendita stipulato in data 30.06.2017 Notaio Nicola Ottavi Repertorio n.9102 Raccolta n.4671) Immobile sito in Via Porta al Borgo n.19 a Pistoia (PT). Consistenza: Superficie Fondo mq 37,00 Superficie Commerciale: mq 37,00 Prezzo di Acquisto: Euro 60000,00 Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 1621,62 Stato di Manutenzione: Ottimo

Comparabile n.2 (Atto di Compravendita stipulato in data 24.06.2016 Repertorio n.132034 Raccolta n.13950) Immobile sito in in Viale Adua n.136 a Pistoia facente parte del Centro Commerciale Apollo fatto dallo stessa impresa edili negli stessi anni. Consistenza: Superficie Fondo mq 160,00 Superficie Commerciale: mq 160,00 Prezzo di Acquisto: Euro 235000,00 Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 1468,75 Stato di Manutenzione: Buono

Per quanto riguarda il bene oggetto di Stima La Superficie Commerciale è 65,13 Mq Stato di Manutenzione: Sufficiente

Per la valutazione Immobiliare si adottano i seguenti prezzi marginali: Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 1468,75 Stato di Manutenzione: Euro 15000,00

Aggiustamenti Comparabile n.1: Prezzo Richiesto: Euro 60000,00 Superficie Commerciale: 28,59 x 1468,75= Euro 41991,56 a detrarre Stato di Manutenzione: Euro 30000,00 (Si stima Euro 15000,00 di decremento per il passaggio da uno stato di manutenzione ottimo a uno sufficiente che è la valutazione dell'immobile oggetto di stima) Totale Prezzo Corretto: Euro 71991,56  
 Aggiustamenti Comparabile n.2: Prezzo Richiesto: Euro 235000,00 Superficie Commerciale: 94,41 x 1468,75= Euro 138664,69 Stato di Manutenzione: Buono Stato di Manutenzione: Euro 15000,00 (Si stima Euro 15000,00 di decremento per il passaggio da uno stato di manutenzione ottimo a uno sufficiente che è la valutazione dell'immobile oggetto di stima) Totale Prezzo Corretto: Euro 81335,31 VALORE DI MERCATO OGGETTO DI STIMA: (Euro 71991,56 + Euro 81335,31)/2= Euro 76663,43

Si considera un deprezzamento del 5% oltre alla spese di regolarizzazione pari a € 5800.0: VALORE AGGIORNATO € 67030,25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Negozio Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.37	65,13 mq	1.029,18 €/mq	€ 67.030,49	100,00%	€ 67.030,49
				Valore di stima:	€ 67.030,49

Valore di stima: € 67.030,49

**Valore finale di stima: € 67.030,49**

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34  
 Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione magazzino posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominati "Pistoia 2000". L'unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla sinistra



per chi arriva tramite la rampa pedonale e carrabile esterna al Piano Seminterrato dalla Corte Comune Carrabile con accesso su Via Desideri ed è così composta: •Vano Principale adibito a Magazzino, Due Vani Tecnici, Ripostiglio e Bagno; il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile è vuoto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 19, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 250.330,57

La presente stima immobiliare e' stato' redatta in conformita' al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (Tecnoborsa, IV Edizione, 2011) e le prescrizioni in esso contenute. Il metodo di stima usato è il metodo del confronto di mercato. Per applicare tale metodo sono stati trovati due immobili comparabili, reperendo i dati da due atti pubblici stipulati dal Notaio Monica Paggi e dal Notaio Antonio Marrese allegati alla presente perizia immobiliare. Comparabile n.1 (Atto di Compravendita stipulato in data 31.07.2018 Notaio Monica Paggi Repertorio n.4788 Raccolta n.3233) Immobile sito in Via del Gelso snc a Pistoia (PT). Consistenza: Superficie Fondo mq 40,00 Superficie Commerciale: mq 40,00 Prezzo di Acquisto: Euro 28000,00 Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 700,00 Stato di Manutenzione: Sufficiente  
Comparabile n.2 (Atto di Compravendita stipulato in data 16.02.2016 Repertorio n.131100 Raccolta n.13950) Immobile sito in in Viale Adua n.136 a Pistoia facente parte del Centro Commerciale Apollo fatto dallo stessa impresa edili negli stessi anni. Consistenza: Superficie Fondo mq 32,00 Superficie Commerciale: mq 32,00 Prezzo di Acquisto: Euro 22000,00 Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 687,5 Stato di Manutenzione: Sufficiente

Per quanto riguarda il bene oggetto di Stima La Superficie Commerciale è 463,85 Mq Stato di Manutenzione: Sufficiente

Per la valutazione Immobiliare si adottano i seguenti prezzi marginali: Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 687,50 Stato di Manutenzione: Euro 15000,00

Aggiustamenti Comparabile n.1: Prezzo Richiesto: Euro 28000,00 Superficie Commerciale: 423,85 x 687,50= Euro 291396,88 Totale Prezzo Corretto: Euro 319396,88

Aggiustamenti Comparabile n.2: Prezzo Richiesto: Euro 22000,00 Superficie Commerciale: 431,85 x 687,50= Euro 296896,88 Totale Prezzo Corretto: Euro 318896,88

VALORE DI MERCATO OGGETTO DI STIMA: (Euro 319396,88 + Euro 318896,88)/2= Euro 319416,88

Si considera un deprezzamento del 20% oltre alla spese di regolarizzazione pari a € 5200.0:

VALORE AGGIORNATO € 250333,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Magazzino Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34	463,85 mq	539,68 €/mq	€ 250.330,57	100,00%	€ 250.330,57
Valore di stima:					€ 250.330,57

Valore di stima: € 250.330,57

Valore finale di stima: € 250.330,57



## LOTTO 6

---

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34  
Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione magazzino posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominat  
". L'unità in oggetto risulta accessibile dalla seconda e terza porta sulla sinistra per chi arriva all'atrio condominiale tramite la rampa esterna pedonale e carrabile al Piano Seminterrato dalla Corte Comune Carrabile con accesso su Via Desideri ed è così composta: •Due Vani Principali adibiti a Magazzino e Bagno; il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile è vuoto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 25, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 174.062,74

La presente stima immobiliare e' stato redatta in conformita' al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (Tecnoborsa, IV Edizione, 2011) e le prescrizioni in esso contenute. Il metodo di stima usato è il metodo del confronto di mercato. Per applicare tale metodo sono stati trovati due immobili comparabili, reperendo i dati da due atti pubblici stipulati dal Notaio Monica Paggi e dal Notaio Antonio Marrese allegati alla presente perizia immobiliare. Comparabile n.1 (Atto di Compravendita stipulato in data 31.07.2018 Notaio Monica Paggi Repertorio n.4788 Raccolta n.3233) Immobile sito in Via del Gelso snc a Pistoia (PT). Consistenza: Superficie Fondo mq 40,00 Superficie Commerciale: mq 40,00 Prezzo di Acquisto: Euro 28000,00 Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 700,00 Stato di Manutenzione: Sufficiente

Comparabile n.2 (Atto di Compravendita stipulato in data 16.02.2016 Repertorio n.131100 Raccolta n.13950) Immobile sito in in Viale Adua n.136 a Pistoia facente parte del Centro Commerciale Apollo fatto dallo stessa impresa edili negli stessi anni. Consistenza: Superficie Fondo mq 32,00 Superficie Commerciale: mq 32,00 Prezzo di Acquisto: Euro 22000,00 Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 687,5 Stato di Manutenzione: Sufficiente

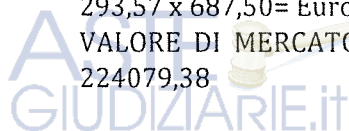
Per quanto riguarda il bene oggetto di Stima La Superficie Commerciale è 325,57 Mq Stato di Manutenzione: Sufficiente

Per la valutazione Immobiliare si adottano i seguenti prezzi marginali: Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 687,50 Stato di Manutenzione: Euro 15000,00

Aggiustamenti Comparabile n.1: Prezzo Richiesto: Euro 28000,00 Superficie Commerciale: 285,57 x 687,50= Euro 196329,38 Totale Prezzo Corretto: Euro 224329,38

Aggiustamenti Comparabile n.2: Prezzo Richiesto: Euro 22000,00 Superficie Commerciale: 293,57 x 687,50= Euro 201829,38 Totale Prezzo Corretto: Euro 223829,38

VALORE DI MERCATO OGGETTO DI STIMA: (Euro 224329,38 + Euro 223829,38)/2= Euro 224079,38



Si considera un deprezzamento del 20% oltre alla spese di regolarizzazione pari a € 5200.0:  
VALORE AGGIORNATO € 174063,50



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Magazzino Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34	325,57 mq	534,64 €/mq	€ 174.062,74	100,00%	€ 174.062,74
				Valore di stima:	€ 174.062,74

Valore di stima: € 174.062,74

**Valore finale di stima: € 174.062,74**

## LOTTO 7

- **Bene N° 7 -** Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34  
Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione magazzino posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominat . L'unità in oggetto risulta accessibile dalla quinta porta sulla sinistra per chi arriva all'atrio condominiale tramite la rampa esterna pedonale e carrabile al Piano Seminterrato dalla Corte Comune Carrabile con accesso su Via Desideri ed è composta da un'unico vano il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile è vuoto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 24, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 30.491,72  
La presente stima immobiliare e' stato redatta in conformita' al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (Tecnoborsa, IV Edizione, 2011) e le prescrizioni in esso contenute. Il metodo di stima usato è il metodo del confronto di mercato. Per applicare tale metodo sono stati trovati due immobili comparabili, reperendo i dati da due atti pubblici stipulati dal Notaio Monica Paggi e dal Notaio Antonio Marrese allegati alla presente perizia immobiliare. Comparabile n.1 (Atto di Compravendita stipulato in data 31.07.2018 Notaio Monica Paggi Repertorio n.4788 Raccolta n.3233) Immobile sito in Via del Gelso snc a Pistoia (PT). Consistenza: Superficie Fondo mq 40,00 Superficie Commerciale: mq 40,00 Prezzo di Acquisto: Euro 28000,00 Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 700,00 Stato di Manutenzione: Sufficiente  
Comparabile n.2 (Atto di Compravendita stipulato in data 16.02.2016 Repertorio n.131100

Raccolta n.13950) Immobile sito in in Viale Adua n.136 a Pistoia facente parte del Centro Commerciale Apollo fatto dallo stessa impresa edili negli stessi anni. Consistenza: Superficie Fondo mq 32,00 Superficie Commerciale: mq 32,00 Prezzo di Acquisto: Euro 22000,00 Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 687,5 Stato di Manutenzione: Sufficiente

Per quanto riguarda il bene oggetto di Stima La Superficie Commerciale è 64,53 Mq Stato di Manutenzione: Sufficiente

Per la valutazione Immobiliare si adottano i seguenti prezzi marginali: Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 687,50 Stato di Manutenzione: Euro 15000,00

Aggiustamenti Comparabile n.1: Prezzo Richiesto: Euro 28000,00 Superficie Commerciale: 24,53 x 687,50= Euro 16864,38 Totale Prezzo Corretto: Euro 44864,38

Aggiustamenti Comparabile n.2: Prezzo Richiesto: Euro 22000,00 Superficie Commerciale: 32,53 x 687,50= Euro 22364,38 Totale Prezzo Corretto: Euro 44364,38

VALORE DI MERCATO OGGETTO DI STIMA: (Euro 44864,38 + Euro 44364,38)/2= Euro 44614,38

Si considera un deprezzamento del 20% oltre alla spese di regolarizzazione pari a € 5200.0: VALORE AGGIORNATO € 30491,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Magazzino Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34	64,53 mq	472,52 €/mq	€ 30.491,72	100,00%	€ 30.491,72
				Valore di stima:	€ 30.491,72

Valore di stima: € 30.491,72

Valore finale di stima: € 30.491,72

## LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34

Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione magazzino posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato '...'. L'unità in oggetto risulta accessibile dalla quarta porta sulla sinistra per chi arriva all'atrio condominiale tramite la rampa esterna pedonale e carrabile al Piano Seminterrato dalla Corte Comune Carrabile con accesso su Via Desideri ed è così composta:

• Ingresso, Disimpegno, Ripostiglio, Anti-wc, Bagno, tre locali ad uso Sala Prove Musicali ed un Magazzino; L'unità è stata trasformata dal locatario da magazzino in locali per Sala Prove

Musicali, il tutto senza richiedere nessun parere alla Usl per la totale assenza di finestre e la mancanza dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza delle persone. Il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile è vuoto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 29, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 110.805,48

La presente stima immobiliare e' stato redatta in conformita' al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (Tecnoborsa, IV Edizione, 2011) e le prescrizioni in esso contenute. Il metodo di stima usato è il metodo del confronto di mercato. Per applicare tale metodo sono stati trovati due immobili comparabili, reperendo i dati da due atti pubblici stipulati dal Notaio Monica Paggi e dal Notaio Antonio Marrese allegati alla presente perizia immobiliare. Comparabile n.1 (Atto di Compravendita stipulato in data 31.07.2018 Notaio Monica Paggi Repertorio n.4788 Raccolta n.3233) Immobile sito in Via del Gelso snc a Pistoia (PT). Consistenza: Superficie Fondo mq 40,00 Superficie Commerciale: mq 40,00 Prezzo di Acquisto: Euro 28000,00 Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 700,00 Stato di Manutenzione: Sufficiente  
 Comparabile n.2 (Atto di Compravendita stipulato in data 16.02.2016 Repertorio n.131100 Raccolta n.13950) Immobile sito in in Viale Adua n.136 a Pistoia facente parte del Centro Commerciale Apollo fatto dallo stessa impresa edili negli stessi anni. Consistenza: Superficie Fondo mq 32,00 Superficie Commerciale: mq 32,00 Prezzo di Acquisto: Euro 22000,00 Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 687,5 Stato di Manutenzione: Sufficiente

Per quanto riguarda il bene oggetto di Stima La Superficie Commerciale è 188,74 Mq Stato di Manutenzione: Sufficiente

Per la valutazione Immobiliare si adottano i seguenti prezzi marginali: Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 687,50 Stato di Manutenzione: Euro 15000,00

Aggiustamenti Comparabile n.1: Prezzo Richiesto: Euro 28000,00 Superficie Commerciale: 148,74 x 687,50= Euro 102258,75 Totale Prezzo Corretto: Euro 142258,75

Aggiustamenti Comparabile n.2: Prezzo Richiesto: Euro 22000,00 Superficie Commerciale: 156,74 x 687,50= Euro 107758,75 Totale Prezzo Corretto: Euro 147758,75

VALORE DI MERCATO OGGETTO DI STIMA: (Euro 142258,75 + Euro 147758,75)/2= Euro 145008,75

Si considera un deprezzamento del 20% oltre alla spese di regolarizzazione pari a € 5200,00:  
 VALORE AGGIORNATO € 110807,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Magazzino Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34	188,74 mq	587,08 €/mq	€ 110.805,48	100,00%	€ 110.805,48
				Valore di stima:	€ 110.805,48

Valore di stima: € 110.805,48

Valore finale di stima: € 110.805,48



## LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34

Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione garage posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato "L'unità in oggetto risulta accessibile dalla rampa esterna pedonale e carrabile al Piano Seminterrato dalla Corte Comune Carrabile con accesso su Via Desideri in posizione distaccata sul fronte Sud del Fabbricato ed è composta da un'unico vano. Il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile è vuoto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 20, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.367,12

La presente stima immobiliare e' stato redatta in conformita' al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (Tecnoborsa, IV Edizione, 2011) e le prescrizioni in esso contenute. Il metodo di stima usato è il metodo del confronto di mercato. Per applicare tale metodo sono stati trovati due immobili comparabili, reperendo i dati da due atti pubblici stipulati dal Notaio Monica Paggi e dal Notaio Antonio Marrese allegati alla presente perizia immobiliare. Comparabile n.1 (Atto di Compravendita stipulato in data 31.07.2018 Notaio Monica Paggi Repertorio n.4788 Raccolta n.3233) Immobile sito in Via del Gelso snc a Pistoia (PT). Consistenza: Superficie Fondo mq 40,00 Superficie Commerciale: mq 40,00 Prezzo di Acquisto: Euro 28000,00 Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 700,00 Stato di Manutenzione: Sufficiente  
Comparabile n.2 (Atto di Compravendita stipulato in data 16.02.2016 Repertorio n.131100 Raccolta n.13950) Immobile sito in in Viale Adua n.136 a Pistoia facente parte del Centro Commerciale Apollo fatto dallo stessa impresa edili negli stessi anni. Consistenza: Superficie Fondo mq 32,00 Superficie Commerciale: mq 32,00 Prezzo di Acquisto: Euro 22000,00 Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 687,5 Stato di Manutenzione: Sufficiente

Per quanto riguarda il bene oggetto di Stima La Superficie Commerciale è 27,88 Mq Stato di Manutenzione: Sufficiente

Per la valutazione Immobiliare si adottano i seguenti prezzi marginali: Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 687,50 Stato di Manutenzione: Euro 15000,00

Aggiustamenti Comparabile n.1: Prezzo Richiesto: Euro 28000,00 Superficie Commerciale: 12,12 x 687,50= Euro 8332,50 Totale Prezzo Corretto: Euro 31667,50

Aggiustamenti Comparabile n.2: Prezzo Richiesto: Euro 22000,00 Superficie Commerciale: 4,12 x 687,50= Euro 2832,50 Totale Prezzo Corretto: Euro 19167,50

VALORE DI MERCATO OGGETTO DI STIMA: (Euro 31667,50 + Euro 19167,50 )/2= Euro 25417,50

Si considera un deprezzamento del 40% visto che si tratta di un Garage invece di Magazzino, a queste va aggiunto un costo di regolarizzazione pari a € 800.00: VALORE AGGIORNATO €

9367,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Garage Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34	27,88 mq	335,98 €/mq	€ 9.367,12	100,00%	€ 9.367,12
Valore di stima:					€ 9.367,12



Valore di stima: € 9.367,12

**Valore finale di stima: € 9.367,12**

## LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34

Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione garage posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato

L'unità in oggetto risulta accessibile dalla rampa esterna pedonale e carrabile al Piano Seminterrato dalla Corte Comune Carrabile con accesso su Via Desideri, in posizione distaccata sul fronte Nord ed è composta da un'unico vano. Il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile è vuoto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 16, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 16.188,27

La presente stima immobiliare e' stato redatta in conformita' al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (Tecnoborsa, IV Edizione, 2011) e le prescrizioni in esso contenute. Il metodo di stima usato è il metodo del confronto di mercato. Per applicare tale metodo sono stati trovati due immobili comparabili, reperendo i dati da due atti pubblici stipulati dal Notaio Monica Paggi e dal Notaio Antonio Marrese allegati alla presente perizia immobiliare. Comparabile n.1 (Atto di Compravendita stipulato in data 31.07.2018 Notaio Monica Paggi Repertorio n.4788 Raccolta n.3233) Immobile sito in Via del Gelso snc a Pistoia (PT). Consistenza: Superficie Fondo mq 40,00 Superficie Commerciale: mq 40,00 Prezzo di Acquisto: Euro 28000,00 Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 700,00 Stato di Manutenzione: Sufficiente  
Comparabile n.2 (Atto di Compravendita stipulato in data 16.02.2016 Repertorio n.131100 Raccolta n.13950) Immobile sito in in Viale Adua n.136 a Pistoia facente parte del Centro Commerciale Apollo fatto dallo stessa impresa edili negli stessi anni. Consistenza: Superficie Fondo mq 32,00 Superficie Commerciale: mq 32,00 Prezzo di Acquisto: Euro 22000,00 Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 687,5 Stato di Manutenzione: Sufficiente

Per quanto riguarda il bene oggetto di Stima La Superficie Commerciale è 56,18 Mq Stato di Manutenzione: Sufficiente

Per la valutazione Immobiliare si adottano i seguenti prezzi marginali: Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 687,50 Stato di Manutenzione: Euro 15000,00

Aggiustamenti Comparabile n.1: Prezzo Richiesto: Euro 28000,00 Superficie Commerciale: 16,18 x 687,50= Euro 6318,12 Totale Prezzo Corretto: Euro 46318,12

Aggiustamenti Comparabile n.2: Prezzo Richiesto: Euro 22000,00 Superficie Commerciale: 24,18 x 687,50= Euro 16623,75 Totale Prezzo Corretto: Euro 38623,75

VALORE DI MERCATO OGGETTO DI STIMA: (Euro 46318,12 + Euro 38623,75 )/2= Euro 42470,94

Si considera un deprezzamento del 40% visto che si tratta di un Garage invece di Magazzino, a queste va aggiunto un costo di regolarizzazione pari a € 800.00: VALORE AGGIORNATO € 16188,38

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Garage Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34	56,18 mq	288,15 €/mq	€ 16.188,27	100,00%	€ 16.188,27
				Valore di stima:	€ 16.188,27

Valore di stima: € 16.188,27

**Valore finale di stima: € 16.188,27**

## LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.37

Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Metello Gianni al n.37 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione direzionale libero su due lati posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato 'L'unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla sinistra per chi arriva tramite la rampa pedonale esterna dall'accesso pedonale da Via Gianni Metello e raggiunge l'androne condominiale sul lato Ovest del Fabbricato ed è così composta: •Attesa, Disimpegno, Sette Locali ad Uso Ufficio, Archivio, Ripostiglio, Anti-Wc, Due Bagni per il personale, anti-wc e bagno per i visitatori; il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, ascensore condominiale, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile è vuoto.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 26, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 145.520,50

La presente stima immobiliare e' stato redatta in conformita' al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (Tecnoborsa, IV Edizione, 2011) e le prescrizioni in esso contenute. Il metodo di stima usato è il metodo del confronto di mercato. Per applicare tale metodo è stato trovato solo un immobile comparabile che avesse un significato logico, reperendo i dati da un atto pubblico stipulato dalla Notaio Patrizia De Luca allegato alla presente perizia immobiliare.

Comparabile n.2 (Atto di Compravendita stipulato in data 19.07.2018 Repertorio n.49314 Raccolta n.71797) Immobile sito in in Viale Adua n.136 a Pistoia facente parte del Centro Commerciale Apollo fatto dallo stessa impresa edile negli stessi anni. Consistenza: Superficie Fondo mq 82,00 Superficie Commerciale: mq 82,00 Si andavano a comprare i 4/20 della proprietà per un Prezzo di Acquisto: Euro 13000,00 Prezzo Totale:13000/4\*20= 65000 Euro Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 792,68 Stato di Manutenzione: Buono

Per quanto riguarda il bene oggetto di Stima La Superficie Commerciale è 205,10 Mq Stato di Manutenzione: Sufficiente

Per la valutazione Immobiliare si adottano i seguenti prezzi marginali: Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 792,68 Stato di Manutenzione: Euro 15000,00

Aggiustamenti Comparabile n.1: Prezzo Richiesto: Euro 65000,00 Superficie Commerciale: 123,10 x 792,68= Euro 97578,91 Totale Prezzo Corretto: Euro 162578,91

VALORE DI MERCATO OGGETTO DI STIMA: Euro 162578,91

Si considera un deprezzamento del 10% oltre alla spese di regolarizzazione pari a € 800.0:

VALORE AGGIORNATO € 145521,02

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Ufficio Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.37	205,10 mq	709,51 €/mq	€ 145.520,50	100,00%	€ 145.520,50
				Valore di stima:	€ 145.520,50

Valore di stima: € 145.520,50

Valore finale di stima: € 145.520,50

## LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34  
Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione direzionale libero su due lati posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato.

L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato ". L'unità in oggetto risulta accessibile dalla seconda porta sulla destra per chi arriva al Piano Primo tramite la scala condominiale ed è così composta: •Attesa, Reception, Disimpegno, Sette Locali ad Uso Studio Medico, Archivio, Spogliatoio, Due Locali Tecnici, Ripostiglio, Anti-Wc, Due Bagni per il personale, anti-wc e bagno per i visitatori; il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, ascensore condominiale, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile al momento del sopralluogo era adibito a studio dentistico che ha dato disdetta del contratto di locazione e si sta trasferendo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 31, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 180.008,63

La presente stima immobiliare e' stato redatta in conformita' al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (Tecnoborsa, IV Edizione, 2011) e le prescrizioni in esso contenute. Il metodo di stima usato è il metodo del confronto di mercato. Per applicare tale metodo è stato trovato solo un immobile comparabile che avesse un significato logico, reperendo i dati da un atto pubblico stipulato dalla Notaio Patrizia De Luca allegato alla presente perizia immobiliare.

Comparabile n.2 (Atto di Compravendita stipulato in data 19.07.2018 Repertorio n.49314 Raccolta n.71797) Immobile sito in in Viale Adua n.136 a Pistoia facente parte del Centro Commerciale Apollo fatto dallo stessa impresa edile negli stessi anni. Consistenza: Superficie Fondo mq 82,00 Superficie Commerciale: mq 82,00 Si andavano a comprare i 4/20 della proprietà per un Prezzo di Acquisto: Euro 13000,00 Prezzo Totale:13000/4\*20= 65000 Euro Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 792,68 Stato di Manutenzione: Buono

Per quanto riguarda il bene oggetto di Stima La Superficie Commerciale è 233,65 Mq Stato di Manutenzione: Sufficiente

Per la valutazione Immobiliare si adottano i seguenti prezzi marginali: Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 792,68 Stato di Manutenzione: Euro 15000,00

Aggiustamenti Comparabile n.1: Prezzo Richiesto: Euro 65000,00 Superficie Commerciale: 151,65 x 792,68= Euro 120209,92 Totale Prezzo Corretto: Euro 185209,22

VALORE DI MERCATO OGGETTO DI STIMA: Euro 185209,22

Si considera un deprezzamento per le spese di regolarizzazione pari a € 5200.0: VALORE AGGIORNATO € 180009,92

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Ufficio Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34	233,65 mq	770,42 €/mq	€ 180.008,63	100,00%	€ 180.008,63
Valore di stima:					€ 180.008,63

Valore di stima: € 180.008,63

Valore finale di stima: € 180.008,63



## LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34

Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione direzionale libero su due lati posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato "L'unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla destra per chi arriva al Piano Primo tramite la scala condominiale ed è così composta: •Vano Unico ad Uso ufficio, Disimpegno e due locali Bagno; il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, ascensore condominiale, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile al momento del sopralluogo è vuoto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 14, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 18.659,89

La presente stima immobiliare e' stato redatta in conformita' al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (Tecnoborsa, IV Edizione, 2011) e le prescrizioni in esso contenute. Il metodo di stima usato è il metodo del confronto di mercato. Per applicare tale metodo è stato trovato solo un immobile comparabile che avesse un significato logico, reperendo i dati da un atto pubblico stipulato dalla Notaio Patrizia De Luca allegato alla presente perizia immobiliare.

Comparabile n.2 (Atto di Compravendita stipulato in data 19.07.2018 Repertorio n.49314 Raccolta n.71797) Immobile sito in in Viale Adua n.136 a Pistoia facente parte del Centro Commerciale Apollo fatto dallo stessa impresa edile negli stessi anni. Consistenza: Superficie Fondo mq 82,00 Superficie Commerciale: mq 82,00 Si andavano a comprare i 4/20 della proprietà per un Prezzo di Acquisto: Euro 13000,00 Prezzo Totale:13000/4\*20= 65000 Euro Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 792,68 Stato di Manutenzione: Buono

Per quanto riguarda il bene oggetto di Stima La Superficie Commerciale è 30,10 Mq Stato di Manutenzione: Sufficiente

Per la valutazione Immobiliare si adottano i seguenti prezzi marginali: Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 792,68 Stato di Manutenzione: Euro 15000,00

Aggiustamenti Comparabile n.1: Prezzo Richiesto: Euro 65000,00 Superficie Commerciale: 51,80 x 792,68= Euro 41140,10 Totale Prezzo Corretto: Euro 23859,90

VALORE DI MERCATO OGGETTO DI STIMA: Euro 23859,90

Si considera un deprezzamento per le spese di regolarizzazione pari a € 5200,0: VALORE AGGIORNATO € 18659,90

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

corpo	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 13 - Ufficio Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34	30,10 mq	619,93 €/mq	€ 18.659,89	100,00%	€ 18.659,89
				Valore di stima:	€ 18.659,89

Valore di stima: € 18.659,89

Valore finale di stima: € 18.659,89

## LOTTO 14

- Bene N° 14** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34

Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione direzionale libero su due lati posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato "Piano Primo" unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla destra per chi arriva al Piano Primo tramite la scala condominiale ed è così composta: •Attesa, Disimpegno, Dodici Locali ad Uso Ufficio, Due Archivi, Ripostiglio, Anti-Wc, Due Bagni per il personale opportunamente disimpegnati, Due Bagni per i visitatori il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, ascensore condominiale, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile è vuoto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 15, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 374.257,03

La presente stima immobiliare e' stato redatta in conformita' al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (Tecnoborsa, IV Edizione, 2011) e le prescrizioni in esso contenute. Il metodo di stima usato è il metodo del confronto di mercato. Per applicare tale metodo è stato trovato solo un immobile comparabile che avesse un significato logico, reperendo i dati da un atto pubblico stipulato dalla Notaio Patrizia De Luca allegato alla presente perizia immobiliare.

Comparabile n.2 (Atto di Compravendita stipulato in data 19.07.2018 Repertorio n.49314 Raccolta n.71797) Immobile sito in in Viale Adua n.136 a Pistoia facente parte del Centro Commerciale Apollo fatto dallo stessa impresa edile negli stessi anni. Consistenza: Superficie Fondo mq 82,00 Superficie Commerciale: mq 82,00 Si andavano a comprare i 4/20 della proprietà per un Prezzo di Acquisto: Euro 13000,00 Prezzo Totale:13000/4\*20= 65000 Euro Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 792,68 Stato di Manutenzione: Buono

Per quanto riguarda il bene oggetto di Stima La Superficie Commerciale è 528,74 Mq Stato di Manutenzione: Sufficiente

Per la valutazione Immobiliare si adottano i seguenti prezzi marginali: Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 792,68 Stato di Manutenzione: Euro 15000,00

Aggiustamenti Comparabile n.1: Prezzo Richiesto: Euro 65000,00 Superficie Commerciale: 446,74 x 792,68= Euro 354121,86 Totale Prezzo Corretto: Euro 419121,86  
 VALORE DI MERCATO OGGETTO DI STIMA: Euro 419121,86

Si considera un deprezzamento del 10% oltre alla spese di regolarizzazione pari a € 5200,0:  
 VALORE AGGIORNATO € 372009,67



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Ufficio Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34	531,94 mq	703,57 €/mq	€ 374.257,03	100,00%	€ 374.257,03
				Valore di stima:	€ 374.257,03

Valore di stima: € 374.257,03

**Valore finale di stima: € 374.257,03**

## LOTTO 15

- Bene N° 15 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.37**  
 Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Metello Gianni n.37 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione direzionale libero su tre lati posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato "Unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla destra per chi arriva al Piano Primo tramite la scala condominiale ed è così composta: •Ingresso, Disimpegno, Diciannove Locali ad Uso Ufficio, Sala Riunioni, Magazzino, Due Archivi, Due Ripostigli, Anti-Wc, Due Bagni per i visitatori opportunamente disimpegnati, Due Bagni per il personale anche questi opportunamente disimpegnati; il bene immobile ha come pertinenza esclusiva un Magazzino al Piano Seminterrato collegato al Piano Primo mediante ascensore condominiale. il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, ascensore condominiale, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile è locato alla Direzione Territoriale del Lavoro di Pistoia.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 10, Categoria A10 - Fg. 203, Part. 243, Sub. 21, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 576.248,34  
 La presente stima immobiliare e' stato redatta in conformita' al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (Tecnoborsa, IV Edizione, 2011) e le prescrizioni in esso contenute. Il metodo di stima usato è il metodo del confronto di mercato. Per applicare tale metodo è stato trovato solo

un immobile comparabile che avesse un significato logico, reperendo i dati da un atto pubblico stipulato dalla Notaio Patrizia De Luca allegato alla presente perizia immobiliare.

Comparabile n.2 (Atto di Compravendita stipulato in data 19.07.2018 Repertorio n.49314 Raccolta n.71797) Immobile sito in in Viale Adua n.136 a Pistoia facente parte del Centro Commerciale Apollo fatto dallo stessa impresa edile negli stessi anni. Consistenza: Superficie Fondo mq 82,00 Superficie Commerciale: mq 82,00 Si andavano a comprare i 4/20 della proprietà per un Prezzo di Acquisto: Euro 13000,00 Prezzo Totale:13000/4\*20= 65000 Euro Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 792,68 Stato di Manutenzione: Buono

Per quanto riguarda il bene oggetto di Stima La Superficie Commerciale è 895,63 Mq Stato di Manutenzione: Sufficiente

Per la valutazione Immobiliare si adottano i seguenti prezzi marginali: Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 792,68 Stato di Manutenzione: Euro 15000,00

Aggiustamenti Comparabile n.1: Prezzo Richiesto: Euro 65000,00 Superficie Commerciale: 813,63 x 792,68= Euro 644948,23 Totale Prezzo Corretto: Euro 644948,23

VALORE DI MERCATO OGGETTO DI STIMA: Euro 644948,23

Si considera un deprezzamento del 10% oltre alla spese di regolarizzazione pari a € 4200.0:  
VALORE AGGIORNATO € 576253,41

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Ufficio Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.37	895,63 mq	643,40 €/mq	€ 576.248,34	100,00%	€ 576.248,34
				Valore di stima:	€ 576.248,34

Valore di stima: € 576.248,34

**Valore finale di stima: € 576.248,34**

## LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34  
Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale libero su un lato posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominati ,unità in oggetto risulta accessibile dalla terza porta sulla sinistra per chi arriva al Piano Primo tramite la scala condominiale ed è così composta: •Soggiorno, Cucina, Disimpegno, Bagno, Camera e Locale Tecnico; il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, ascensore condominiale, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi

interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile al momento del sopralluogo è vuoto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 11, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 62.227,55

La presente stima immobiliare e' stato redatta in conformita' al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (Tecnoborsa, IV Edizione, 2011) e le prescrizioni in esso contenute. Il metodo di stima usato è il metodo del confronto di mercato. Per applicare tale metodo sono stati trovati due immobili comparabili, reperendo i dati da due atti pubblici stipulati dal Notaio Francesca Borea e dal Notaio Nicola Ottavi allegati alla presente perizia immobiliare. Comparabile n.1 (Atto di Compravendita stipulato in data 29.01.2019 Notaio Francesca Borea Repertorio n.201 Raccolta n.103) Immobile sito in Via San Biagio in Cascheri n.113 a Pistoia (PT). Consistenza: Superficie Appartamento mq 103,00 Garage mq 11,00 Superficie Commerciale: mq 103,00 + mq 11,00x0,25= mq 105,75 Prezzo di Acquisto: Euro 90000,00 Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 851,06 Stato di Manutenzione: Sufficiente

Comparabile n.2 (Atto di Compravendita stipulato in data 11.02.2019 Repertorio n.10147 Raccolta n.5497) Immobile sito in in Via Beato Angelico n.4 a Pistoia. Consistenza: Superficie Appartamento mq 130,00 Garage mq 17,00 Superficie Commerciale: mq 130,00 + mq 17,00 x 0,25= mq 134,25 Prezzo di Acquisto: Euro 115000,00 Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 856,61 Stato di Manutenzione: Sufficiente.

Per quanto riguarda il bene oggetto di Stima La Superficie Commerciale è 78,79 Mq Stato di Manutenzione: Sufficiente

Per la valutazione Immobiliare si adottano i seguenti prezzi marginali: Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 851,06 Stato di Manutenzione: Euro 15000,00

Aggiustamenti Comparabile n.1: Prezzo Richiesto: Euro 90000,00 Superficie Commerciale: 26,96 x 851,06= Euro 22944,58 a detrarre Stato di Manutenzione: Euro 15000,00 Totale Prezzo Corretto: Euro 67055,42

Aggiustamenti Comparabile n.2: Prezzo Richiesto: Euro 115000,00 Superficie Commerciale: 55,46 x 851,06= Euro 47199,79 Stato di Manutenzione: Sufficiente Totale Prezzo Corretto: Euro 67800,21 VALORE DI MERCATO OGGETTO DI STIMA: (Euro 67055,42 + Euro 67800,21)/2= Euro 67427,82

Si considera a detrarre le spese di regolarizzazione pari a € 5200.0: VALORE AGGIORNATO € 62227,81

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Appartamento Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34	78,79 mq	789,79 €/mq	€ 62.227,55	100,00%	€ 62.227,55
Valore di stima:					€ 62.227,55

Valore di stima: € 62.227,55

Valore finale di stima: € 62.227,55



## LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Palestra ubicata a Pistoia (PT) - Via Ippolito Desideri n.34  
Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Desideri n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione Palestra libero su tre lati posto al piano terra e seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominat - unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla destra per chi arriva tramite la rampa pedonale esterna dall'accesso pedonale all'atrio condominiale al Piano Terra ed è così composta: •Reception, Due Sale per Attività Motorie, Palestra, Disimpegni, Spogliatoi Donne e Servizi Igienici per gli utenti ed i dipendenti al Piano Terra •Due Sale per Attività Motorie, Deposito, Ambulatorio, Disimpegno, Spogliatoio Donne con Docce e Wc, Spogliatoio Uomini con Docce e Wc, Spogliatoio Istruttori Donne con Docce e Wc, Spogliatoio Istruttori Umomini con Docce e Wc al Piano Seminterrato. I due Piani sono collegati tramite scala interna. il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, ascensore condominiale, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobil

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 32, Categoria D6

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

Valore di stima del bene: € 493.134,93

La presente stima immobiliare e' stato redatta in conformita' al "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (Tecnoborsa, IV Edizione, 2011) e le prescrizioni in esso contenute. Il metodo di stima usato è il metodo del confronto di mercato. Per applicare tale metodo è stato trovato solo un immobile comparabile che avesse un significato logico, reperendo i dati da un atto pubblico stipulato dalla Notaio Patrizia De Luca allegato alla presente perizia immobiliare.

Comparabile n.2 (Atto di Compravendita stipulato in data 19.07.2018 Repertorio n.49314 Raccolta n.71797) Immobile sito in in Viale Adua n.136 a Pistoia facente parte del Centro Commerciale Apollo fatto dallo stessa impresa edile negli stessi anni. Consistenza: Superficie Fondo mq 82,00 Superficie Commerciale: mq 82,00 Si andavano a comprare i 4/20 della proprietà per un Prezzo di Acquisto: Euro 13000,00 Prezzo Totale:13000/4\*20= 65000 Euro Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 792,68 Stato di Manutenzione: Buono

Premessa la totale assenza sul mercato immobiliare di compravendite di immobili destinati a palestra e visto che tale attività può essere esercita sia in locali direzionali che artigiani si è deciso di prendere come elemento comparabile il direzionale visto le caratteristiche e le peculiarità dell'immobile.

Si riduce la superficie commerciale al Piano Seminterrato del 50%

Per quanto riguarda il bene oggetto di Stima La Superficie Commerciale è  $440,22 + (598,79 \times 0,50) = 739,61$  Mq

Stato di Manutenzione: Buono

Per la valutazione Immobiliare si adottano i seguenti prezzi marginali: Prezzo Unitario al metro quadro: Euro 792,68 Stato di Manutenzione: Euro 15000,00

Aggiustamenti Comparabile n.1: Prezzo Richiesto: Euro 65000,00 Superficie Commerciale:



739,61 x 792,68= Euro 586278,01 Totale Prezzo Corretto: Euro 586278,01

VALORE DI MERCATO OGGETTO DI STIMA: Euro 586278,01

Si considera un deprezzamento del 10% oltre alla spese di regolarizzazione pari a € 5200.0:  
VALORE AGGIORNATO € 493136,31

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Palestra Pistoia (PT) - Via Ippolito Desideri n.34	1039,01 mq	474,62 €/mq	€ 493.134,93	100,00%	€ 493.134,93
				Valore di stima:	€ 493.134,93

Valore di stima: € 493.134,93

**Valore finale di stima: € 493.134,93**

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, li 13/12/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Sciatti Gabriele

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione Inizio Operazioni Peritali Pec e Raccomandate A/R
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 23/02/2019)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato Planimetrico e Distinta Subalterni
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atto di Provenienza (Aggiornamento al 17/11/1998)

- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 11/03/2019)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visura Camerale Eldorado due snc di Piero Casseri
- ✓ N° 9 Foto - Documentazione Fotografica Compendio Immobiliare
- ✓ N° 10 Foto - Fondo Commerciale Piano Terra-F.203 Mapp.243 sub.3
- ✓ N° 11 Foto - Fondo Commerciale Piano Terra-F.203 Mapp.243 sub.6
- ✓ N° 12 Foto - Fondo Commerciale Piano Terra-F.203 Mapp.243 sub.7
- ✓ N° 13 Foto - Fondo Commerciale Piano Terra-F.203 Mapp.243 sub.8
- ✓ N° 14 Foto - Fondo Direzionale Piano Terra-F.203 Mapp.243 sub.26
- ✓ N° 15 Foto - Palestra Piano Terra e Seminterrato-F.203 Mapp.243 sub.32
- ✓ N° 16 Foto - Appartamento Piano Primo-F.203 Mapp.243 sub.11
- ✓ N° 17 Foto - Fondo Direzionale Piano Primo-F.203 Mapp.243 sub.31
- ✓ N° 18 Foto - Fondo Direzionale Piano Primo-F.203 Mapp.243 sub.14
- ✓ N° 19 Foto - Fondo Direzionale Piano Primo-F.203 Mapp.243 sub.15
- ✓ N° 20 Foto - Fondo Direzionale Piano Primo-F.203 Mapp.243 sub.10
- ✓ N° 21 Foto - Garage Esterni Piano Seminterrato-F.203 Mapp.243 sub.16 e sub.20
- ✓ N° 22 Foto - Magazzino Piano Seminterrato-F.203 Mapp.243 sub.19
- ✓ N° 23 Foto - Magazzino Piano Seminterrato-F.203 Mapp.243 sub.24
- ✓ N° 24 Foto - Magazzino Piano Seminterrato-F.203 Mapp.243 sub.25
- ✓ N° 25 Foto - Magazzino Piano Seminterrato-F.203 Mapp.243 sub.29
- ✓ N° 26 Concessione edilizia - Documentazione Urbanistica Compendio Immobiliare
- ✓ N° 27 Concessione edilizia - Documentazione Urbanistica Fondo Commerciale Piano Terra F.203 Mapp 243 sub.6
- ✓ N° 28 Concessione edilizia - Documentazione Urbanistica Fondo Direzionale Piano Terra F.203 Mapp 243 sub.26
- ✓ N° 29 Concessione edilizia - Documentazione Urbanistica Palestra Piano Terra e Seminterrato F.203 Mapp 243 sub.32
- ✓ N° 30 Concessione edilizia - Documentazione Urbanistica Fondo Direzionale Piano Primo F.203 Mapp 243 sub.31
- ✓ N° 31 Concessione edilizia - Documentazione Urbanistica Antenna Rete Mobile
- ✓ N° 32 Altri allegati - Prospetti Condominiali
- ✓ N° 33 Altri allegati - Contratti di Affitto gravanti sugli Immobili
- ✓ N° 34 Altri allegati - Elaborato Grafico Peritale

- ✓ N° 35 Altri allegati - Atti di Compravendita e Contratti di Affitto Beni Comparabili
- ✓ N° 36 Altri allegati - Estratto Quotazioni Immobiliari Banca Dati Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 37 Altri allegati - Verbali Operazioni Peritali
- ✓ N° 38 Altri allegati - Ricevute Invio Valutazione Immobiliare



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34  
Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale libero su due lati posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominat . L'unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla sinistra per chi arriva tramite la rampa pedonale esterna dall'accesso pedonale e carrabile da Via Desideri ed è così composta: •Locale adibito ad attività Commerciale, Disimpegno, due locali Bagno, Retro-Negozio adibito a Spogliatoio, Ripostiglio e piccolo soppalco di arredo direttamente accessibile mediante scala di acciaio e legno dal locale principale; Il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile è adibito a Salone Per Parrucchiera. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 6, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successivi varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

**Prezzo base d'asta: € 100.001,98**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34  
Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale libero su due lati posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominatc . L'unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla destra per chi arriva tramite la rampa pedonale esterna dall'accesso pedonale e carrabile da Via Desideri ed è così composta: •Ingresso, Disimpegno, Anti-Wc, Bagno, Due Locali Ripostiglio, cinque Cabine per esercitare l'attività di estetica e piccolo soppalco non abitabile direttamente accessibile mediante scala a chiocciola in legno dal disimpegno; sul soppalco sono state realizzate tre cabine per svolgere l'attività di estetica; il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile è adibito a Salone Per Estetista.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 7, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successivi varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

**Prezzo base d'asta: € 120.603,83**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34  
Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale libero su due lati posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato . L'unità in oggetto risulta accessibile dalla seconda porta sulla destra per chi arriva tramite la rampa pedonale esterna dall'accesso pedonale e carrabile da Via Desideri ed è così composta: •Vano Principale adibito a Negozio, Disimpegno, Anti-Wc, Bagno; il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile è vuoto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 8, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successivi varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

**Prezzo base d'asta: € 67.630,50**

### LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.37  
Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Metello Gianni al n.37 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale libero su due lati posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominat L'unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla destra per chi arriva tramite la rampa pedonale esterna dall'accesso pedonale da Via Gianni Metello ed è così composta: •Due vani principali adibiti a Ufficio, Disimpegno, Ripostiglio, Anti-Wc, Bagno; il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi

condominali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile è vuoto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 3, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successivi varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

**Prezzo base d'asta: € 67.030,49**

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34  
Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione magazzino posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato ..... L'unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla sinistra per chi arriva tramite la rampa pedonale e carrabile esterna al Piano Seminterrato dalla Corte Comune Carrabile con accesso su Via Desideri ed è così composta: •Vano Principale adibito a Magazzino, Due Vani Tecnici, Ripostiglio e Bagno; il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile è vuoto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 19, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successivi varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

**Prezzo base d'asta: € 250.330,57**

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34  
Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione magazzino posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato ..... L'unità in oggetto risulta accessibile dalla seconda e terza porta sulla sinistra per chi arriva all'atrio condominiale tramite la rampa esterna pedonale e carrabile al Piano Seminterrato dalla Corte Comune Carrabile con accesso su Via Desideri ed è così composta: •Due Vani Principali adibiti a Magazzino e Bagno; il bene oggetto di stima risulta

corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile è vuoto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 25, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successivi varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

Prezzo base d'asta: € 174.062,74

#### LOTTO 7

---

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34  
Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione magazzino posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato **UNITÀ 7**. L'unità in oggetto risulta accessibile dalla quinta porta sulla sinistra per chi arriva all'atrio condominiale tramite la rampa esterna pedonale e carrabile al Piano Seminterrato dalla Corte Comune Carrabile con accesso su Via Desideri ed è composta da un'unico vano il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile è vuoto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 24, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successivi varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

Prezzo base d'asta: € 30.491,72

#### LOTTO 8

---

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34  
Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione magazzino posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato **UNITÀ 8**. L'unità in oggetto risulta accessibile dalla quarta porta sulla sinistra per chi arriva all'atrio condominiale tramite la rampa esterna pedonale e carrabile al Piano

Seminterrato dalla Corte Comune Carrabile con accesso su Via Desideri ed è così composta:

- Ingresso, Disimpegno, Ripostiglio, Anti-wc, Bagno, tre locali ad uso Sala Prove Musicali ed un Magazzino; L'unità è stata trasformata dal locatario da magazzino in locali per Sala Prove Musicali, il tutto senza richiedere nessun parere alla Usl per la totale assenza di finestre e la mancanza dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza delle persone. Il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile è vuoto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 29, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successivi varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

**Prezzo base d'asta: € 110.805,48**

## LOTTO 9

---

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34  
Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione garage posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato "Corte Comune Carrabile".  
L'unità in oggetto risulta accessibile dalla rampa esterna pedonale e carrabile al Piano Seminterrato dalla Corte Comune Carrabile con accesso su Via Desideri in posizione distaccata sul fronte Sud del Fabbricato ed è composta da un'unico vano. Il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile è vuoto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 20, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successivi varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

**Prezzo base d'asta: € 9.367,12**



## LOTTO 10

---

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34  
Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione garage posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato "Corte Comune Carrabile".



complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato ".....". L'unità in oggetto risulta accessibile dalla rampa esterna pedonale e carrabile al Piano Seminterrato dalla Corte Comune Carrabile con accesso su Via Desideri, in posizione distaccata sul fronte Nord ed è composta da un'unico vano. Il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile è vuoto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 16, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successivi varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

**Prezzo base d'asta: € 16.188,27**

## **LOTTO 11**

---

- **Bene N° 11** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.37

Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Metello Gianni al n.37 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione direzionale libero su due lati posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato ".....". L'unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla sinistra per chi arriva tramite la rampa pedonale esterna dall'accesso pedonale da Via Gianni Metello e raggiunge l'androne condominiale sul lato Ovest del Fabbricato ed è così composta: •Attesa, Disimpegno, Sette Locali ad Uso Ufficio, Archivio, Ripostiglio, Anti-Wc, Due Bagni per il personale, anti-wc e bagno per i visitatori; il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, ascensore condominiale, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile è vuoto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 26, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successivi varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

**Prezzo base d'asta: € 145.520,50**

## **LOTTO 12**

---

- **Bene N° 12** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34

Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la

Via Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione direzionale libero su due lati posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato "Studio Medico". L'unità in oggetto risulta accessibile dalla seconda porta sulla destra per chi arriva al Piano Primo tramite la scala condominiale ed è così composta: •Attesa, Reception, Disimpegno, Sette Locali ad Uso Studio Medico, Archivio, Spogliatoio, Due Locali Tecnici, Ripostiglio, Anti-Wc, Due Bagni per il personale, anti-wc e bagno per i visitatori; il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, ascensore condominiale, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile al momento del sopralluogo era adibito a studio dentistico che ha dato disdetta del contratto di locazione e si sta trasferendo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 31, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successivi varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

**Prezzo base d'asta: € 180.008,63**

## **LOTTO 13**

---

- **Bene N° 13** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34  
Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione direzionale libero su due lati posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato "Studio Medico". L'unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla destra per chi arriva al Piano Primo tramite la scala condominiale ed è così composta: •Vano Unico ad Uso ufficio, Disimpegno e due locali Bagno; il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, ascensore condominiale, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile al momento del sopralluogo è vuoto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 14, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successivi varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

**Prezzo base d'asta: € 18.659,89**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 14

---

- **Bene N° 14 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34**  
Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione direzionale libero su due lati posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla destra per chi arriva al Piano Primo tramite la scala condominiale ed è così composta: •Attesa, Disimpegno, Dodici Locali ad Uso Ufficio, Due Archivi, Ripostiglio, Anti-Wc, Due Bagni per il personale opportunamente disimpegnati, Due Bagni per i visitatori il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, ascensore condominiale, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile è vuoto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 15, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successivi varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

**Prezzo base d'asta: € 374.257,03**

## LOTTO 15

---

- **Bene N° 15 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Via Metello Gianni n.37**  
Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Metello Gianni n.37 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione direzionale libero su tre lati posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla destra per chi arriva al Piano Primo tramite la scala condominiale ed è così composta: •Ingresso, Disimpegno, Diciannove Locali ad Uso Ufficio, Sala Riunioni, Magazzino, Due Archivi, Due Ripostigli, Anti-Wc, Due Bagni per i visitatori opportunamente disimpegnati, Due Bagni per il personale anche questi opportunamente disimpegnati; il bene immobile ha come pertinenza esclusiva un Magazzino al Piano Seminterrato collegato al Piano Primo mediante ascensore condominiale. il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, ascensore condominiale, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile è locato  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 10, Categoria A10 - Fg. 203, Part. 243, Sub. 21, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di

Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successivi varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

**Prezzo base d'asta: € 576.248,34**

## LOTTO 16

---

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34  
Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale libero su un lato posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominat . L'unità in oggetto risulta accessibile dalla terza porta sulla sinistra per chi arriva al Piano Primo tramite la scala condominiale ed è così composta: •Soggiorno, Cucina, Disimpegno, Bagno, Camera e Locale Tecnico; il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, ascensore condominiale, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile al momento del sopralluogo è vuoto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 11, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successivi varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

**Prezzo base d'asta: € 62.227,55**

## LOTTO 17

---

- **Bene N° 17** - Palestra ubicata a Pistoia (PT) - Via Ippolito Desideri n.34  
Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Desideri n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione Palestra libero su tre lati posto al piano terra e seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominat . L'unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla destra per chi arriva tramite la rampa pedonale esterna dall'accesso pedonale all'atrio condominiale al Piano Terra ed è così composta: •Reception, Due Sale per Attività Motorie, Palestra, Disimpegni, Spogliatoi Donne e Servizi Igienici per gli utenti ed i dipendenti al Piano Terra •Due Sale per Attività Motorie, Deposito, Ambulatorio, Disimpegno, Spogliatoio Donne con Docce e Wc, Spogliatoio Uomini con Docce e Wc, Spogliatoio Istruttori Donne con Docce e Wc, Spogliatoio Istruttori Uomini con Docce e Wc al Piano Seminterrato. I due Piani sono collegati tramite scala interna. il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, ascensore

condominiale, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile è locato a"

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 32, Categoria D6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia è stato possibile verificare che nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 17.04.2013 e successivi varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "Attrezzature Pubbliche, di interesse collettivo, e di servizio". Dall'esame della cartografia di RU l'immobile non è sottoposto a vincoli sovraordinati.

**Prezzo base d'asta: € 493.134,93**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 78/2017 DEL R.G.E.



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.001,98**

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 6, Categoria C1	Superficie	84,06 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 18.12.2018, l'unità immobiliare si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione per quanto riguarda le facciate esterne e le parti condominiali, mentre si presenta in ottime condizioni per i locali interni vista la recente ristrutturazione come è possibile evincere dall'allegata documentazione fotografica.		
Descrizione:	Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale libero su due lati posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'unità fa parte del complesso multifunzionale destinato a servizi per cittadini denominato "Il Palazzo". L'unità in oggetto risulta accessibile dalla prima porta sulla sinistra per chi arriva tramite la rampa pedonale esterna dall'accesso pedonale e carrabile da Via Desideri ed è così composta: •Locale adibito ad attività Commerciale, Disimpegno, due locali Bagno, Retro-Negozio adibito a Spogliatoio, Ripostiglio e piccolo soppalco di arredo direttamente accessibile mediante scala di acciaio e legno dal locale principale; Il bene oggetto di stima risulta corredato dalle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudini, quali ingresso, atrio e vano scale condominiali, rampa di accesso al piano seminterrato, percorsi interni ed esterni. Per quanto concerne l'identificazione degli spazi condominiali si rimanda all'Allegato n.4 Elaborato Planimetrico Catastale e distinta subalterni. Il bene immobile è adibito a Salone Per Parrucchiera.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.603,83**

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Padre Ippolito Desideri n.34		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 243, Sub. 7, Categoria C1	Superficie	103,95 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 18.12.2018, l'unità immobiliare si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione per quanto riguarda le facciate esterne e le parti condominiali, mentre si presenta in buone condizioni per i locali interni come è possibile evincere dall'allegata documentazione fotografica.		
Descrizione:	Forma oggetto della presente stima un bene immobile ubicato nel Comune di Pistoia lungo la Via Padre Ippolito Desideri al n.34 e più precisamente trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale		