



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Garage 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 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 "Eldorado".

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.

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

sseri, salvo

## CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	49,20 mq	56,18 mq	1,00	56,18 mq	2,97 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				56,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1986 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 203, Part. 243, Sub. 16 Categoria C6 Cl.4 Rendita € 228,07
Dal 01/01/1992 al 16/11/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 203, Part. 243, Sub. 16 Categoria C6 Cl.64, Cons. 48 Rendita € 228,07 Piano seminterrato
Dal 17/11/1998 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 203, Part. 243, Sub. 16 Categoria C6 Cl.4, Cons. 48 Rendita € 228,07 Piano seminterrato
Dal 09/11/2015 al 13/03/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 203, Part. 243, Sub. 16 Categoria C6 Cl.4, Cons. 48 Superficie catastale 51 mq Rendita € 228,07 Piano seminterrato

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



## 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	16		C6	4	48	51 mq	228,07 €	seminterrato	

### Corrispondenza catastale

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

## 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 in comodato oneroso e conduce tramite contratto di affitto stipulato in data 02.07.2017 e mai registrato.

## STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 29.01.2019, l'unità immobiliare si presentava in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione per quanto riguarda le facciate esterne e le parti condominiali, mentre non si presenta in buone condizioni per i locali interni vista l'abbandono in cui versano i locali come è 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



L'immobile risulta locato in comodato oneroso  
 contratto di affitto stipulato in data 02.07.2017 e mai registrato.

conduce tramite



## 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. 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° repertorio:  
N° raccolto:
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a PISTOIA il 06/11/2009  
Reg. gen.            Reg. part.  
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. gen.            Reg. part.  
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° 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 \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 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 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.

L'unità immobiliare è conforme urbanisticamente.


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 € 800,00

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 165,86

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 165,86

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



Il lotto è formato dai seguenti beni:

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



## DESCRIZIONE

---

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.

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



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Direzionale	187,49 mq	205,10 mq	1,00	205,10 mq	5,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				205,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				205,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1986 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 243, Sub. 26 Categoria A10 Cl.9,5 vani, Cons. 210 Rendita € 3.409,91
Dal 01/01/1992 al 16/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 243, Sub. 26 Categoria A10 Cl.4, Cons. 9,5 vani Rendita € 3.409,91 Piano primo
Dal 17/11/1998 al 05/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 243, Sub. 26 Categoria A10 Cl.3, Cons. 9,5 vani Rendita € 3.409,91 Piano primo
Dal 06/02/2001 al 13/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 243, Sub. 26 Categoria A10 Cl.3, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 204 mq Rendita € 3.409,91

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



## 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	26		A10	3	9,5 vani	204 mq	3409,91 €			

### Corrispondenza catastale

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

## 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 vista l'abbandono in cui versano i locali come è 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 al [redacted] da contratto 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 [redacted] T 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 [redacted]

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 Pilastrini e Travi in c.a.

Esposizione Prevalente: Nord,Ovest

Strutture Verticali: La struttura in elevazione è costituita da pilastrini 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 gres porcellanato formato 30x30 cm;

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'altezza utile interna dei vari locali è variabile, i locali principali hanno un'altezza di 5,00 ml, mentre hanno un'altezza di 2,45 i locali bagno e anti wc, sono presenti anche locali con altezza interna pari a 3,00 ml.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## 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. 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° repertorio:  
 N° raccolta:
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
 Iscritto a PISTOIA il 06/11/2009  
 Reg. gen.            Reg. par:    405  
 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. 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  
 N° repertoric  
 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 AGIBILITÀ RILASCIATA DAL SINDACO DEL COMUNE DI PISTOIA IN DATA 07.07.1988 PER IL SOLO PIANO TERRA E PRIMO

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.24 RILASCIATA DAL COMUNE DI PISTOIA IN DATA 25.01.2001 VISTA LA DOMANDA ACQUISITA AL PROTOCOLLO GENERALE N.66434 DEL 26.10.00 PER CAMBIO DI DESTINAZIONE DA NEGOZIO AD UFFICIO CON MODIFICHE INTERNE;

- ATTESTAZIONE ASSEVERATA DI AGIBILITÀ DEPOSITATA AL COMUNE DI PISTOIA IN DATA 07.03.2001 PROTOCOLLO N.14332 IDENTIFICATA COME PRATICA N.43/2001;

**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 è conforme urbanisticamente.

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 € 800,00



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI


---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 6.127,28

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.127,28



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° 12** - Ufficio 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 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.

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 su più lati, Residua Proprietà su altri e/o diversi confini



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Direzionale	214,23 mq	233,65 mq	1,00	233,65 mq	5,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				233,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				233,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/2007 al 13/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 243, Sub. 31 Categoria A10 Cl.4, Cons. 10,5 vani Superficie catastale 233 mq Rendita € 4.392,47

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	31		A10	4	10,5 vani	233 mq	4392,47 €		

### *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

---

Il bene immobile al momento del sopralluogo era adibito a studio dentistico che ha dato disdetta del contratto di locazione e si sta trasferendo in quanto il contratto di locazione non è più in vigore.

### STATO CONSERVATIVO

---

Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 18.12.2019, 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 ottime condizioni per i locali interni vista l'attività svolta.

### 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 da contratto 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 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 Pilastri e Travi in c.a.

Esposizione Prevalente: Sud,Est

Strutture Verticali: La struttura in elevazione è costituita da pilastri 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 gres porcellanato formato 30x30 cm;

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'altezza utile interna dei vari locali è variabile, i locali principali hanno un'altezza di 3,00 ml, mentre hanno un'altezza variabile da un max 2,70 ad un minimo di 2,35 ml, sono presenti anche locali con altezza interna pari a 3,00 ml.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il bene immobile al momento del sopralluogo era adibito a studio dentistico che ha dato disdetta del contratto di locazione e si sta trasferendo in quanto il contratto di locazione non è più in vigore.

## 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. gen            Reg. pa  
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. 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° repertorio:

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

N° repertorio:

N° raccolta:

#### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a PISTOIA il 11/04/2017

Reg. gen.                      Reg. par.

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

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ AI SENSI DELL'ART.82-86 DELLA L.R. 01/05 PRESENTATA AL COMUNE DI PISTOIA IN DATA 19.06.2007 PROT. N.35767 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;

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ AI SENSI DELL'ART.82-86 DELLA L.R. 01/05 PRESENTATA AL COMUNE DI PISTOIA IN DATA 26.11.2007 PROT. N.65967 COME VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA DIA ORIGINARIA;

*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 corredate, 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: € 5.830,42

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.830,42



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° 13** - Ufficio 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 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 denomi:

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.

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 Immobiliare  
se altri e/o diversi confini

vo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Direzionale	26,46 mq	30,10 mq	1,00	30,10 mq	3,25 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				30,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 13/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 243, Sub. 14 Categoria A10 Cl.5, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 27 mq Rendita € 732,08

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	14		A10	5	1,5 vani	27 mq	732,08 €			

Corrispondenza catastale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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 18.12.2019, 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 alla Società [redacted] da contratto 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 [redacted] T 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 Pilastrini e Travi in c.a.

Esposizione Prevalente: Sud,Est

Strutture Verticali: La struttura in elevazione è costituita da pilastri 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 gres porcellanato formato 30x30 cm;

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'altezza utile interna dei vari locali è variabile, il locale principale ha un'altezza variabile da un massimo di 4,13 ml ad un minimo di 3,25, mentre i bagni hanno un'altezza di 2,30 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	8713	5761
		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. ge                    eg. par  
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 .eg. 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. 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  
N° repertorio  
N° raccolta

#### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**  
Trascritto a PISTOIA il 11/04/2017  
Reg. ger Reg. par  
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 corredate, 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: € 678,84

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 678,84

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° 14** - Ufficio 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 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 denominat

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:

•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.

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 Immobiliare  
se altri e/o diversi confini



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Direzionale	490,49 mq	528,74 mq	1,00	528,74 mq	3,17 m	Primo
Terrazza	12,80 mq	12,80 mq	0,25	3,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				531,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				531,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1986 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 243, Sub. 15 Categoria A10 Cl.4, Cons. 17,5 vani Rendita € 7.948,27
Dal 01/01/1992 al 16/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 243, Sub. 15 Categoria A10 Cl.4, Cons. 17,5 vani Rendita € 7.948,27 Piano primo
Dal 17/11/1998 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 243, Sub. 15 Categoria A10 Cl.4, Cons. 19 vano Rendita € 7.948,27 Piano primo
Dal 09/11/2015 al 13/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 203, Part. 243, Sub. 15 Categoria A10 Cl.4, Cons. 19 vani Rendita € 7.948,27

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





## 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	15		A10	4	19 vani		7948,27 €		

### Corrispondenza catastale

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

## 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 vista l'abbandono in cui versano i locali come è 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

## 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 [redacted] come da 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 [redacted] T 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 [redacted]

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 Pilastri e Travi in c.a.

Esposizione Prevalente: Nord,Ovest

Strutture Verticali: La struttura in elevazione è costituita da pilastri 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 gres porcellanato formato 30x30 cm;

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'altezza utile interna dei vari locali è variabile, i locali principali hanno un'altezza di 3,17 ml, mentre hanno un'altezza di 2,30 i locali bagno.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



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. 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° repertorio:  
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° repertorio:   
N° raccolta
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a PISTOIA il 19/02/2010  
Reg. ger            Reg. part  
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° repertorio    ' ' ' ' ' ' ' '  
N° raccolta

#### Trascrizioni

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **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 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.

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: € 12.541,21

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 12.541,21



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



## DESCRIZIONE

---

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

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:

• 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.

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 su più lati, salvo se altri e/o diversi confini



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Direzionale	811,41 mq	880,53 mq	1,00	880,53 mq	3,17 m	Primo
Terrazza	12,80 mq	12,80 mq	0,25	3,20 mq	0,00 m	
Magazzino	56,87 mq	59,48 mq	0,20	11,90 mq	4,25 m	
Totale superficie convenzionale:				895,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				895,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1986 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 203, Part. 243, Sub. 10 Categoria A10 Cl.4, Cons. 33,5 vani Rendita € 14.014,86
Dal 01/01/1992 al 16/11/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 203, Part. 243, Sub. 10 Categoria A10 Cl.4, Cons. 33,5 vani Rendita € 14.014,86 Piano primo
Dal 17/11/1998 al 13/03/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 203, Part. 243, Sub. 21 Categoria C2 Cl.9, Cons. 59 Superficie catastale 58 mq Rendita € 423,55 Piano SEMINTERRATO
Dal 17/11/1998 al 14/03/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 203, Part. 243, Sub. 10 Categoria A10 Cl.4, Cons. 33,5 vano Rendita € 14.014,86 Piano primo

La Planimetria Catastale dell'immobile identificato al N.C.E.U del Comune di Pistoia dal foglio 203 Mapp.243 sub.10 non è in atti né attraverso il portale telematico né allo sportello. E' stata fatta istanza

alla Direzione Provinciale del Territorio di Pistoia per cercare di individuare la problematica tecnica e risolvere tale lacuna in atti.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici catastale	Rendita	Piano	Graffato
,	203	243	10		A10	4	33,5 vano		14014,86 €	primo	
,	203	243	21		C2	9	59	58 mq	423,55 €	SEMINTERRATO	

### Corrispondenza catastale

La Planimetria Catastale dell'immobile identificato al N.C.E.U del Comune di Pistoia dal foglio 203 Mapp.243 sub.10 non è in atti né attraverso il portale telematico né allo sportello. E' stata fatta istanza alla Direzione Provinciale del Territorio di Pistoia per cercare di individuare la problematica tecnica e risolvere tale lacuna in atti.



## 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 Direzione Territoriale del Lavoro di Pistoia dal 26 Maggio 2016 al 25 Maggio 2022. Il contratto di Locazione non è stato registrato vi è solo una raccomandata fatta dall'Immobiliare per l'invio del contratto di locazione.

## 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 dalla Direzione Territoriale del Lavoro di Pistoia come è 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 ome da contratto 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 e 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 Pilastri e Travi in c.a.

Esposizione Prevalente: Sud,Est,Ovest

Strutture Verticali: La struttura in elevazione è costituita da pilastri 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 gres porcellanato formato 30x30 cm;

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'altezza utile interna dei vari locali è variabile, i locali principali hanno un'altezza di 3,17 ml, mentre hanno un'altezza di 2,30 i locali bagno.



## 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: 25/05/2022
- Scadenza disdetta: 25/11/2021

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 3.750,00

Da indagine di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari per beni simili si hanno valori fra € 5,90/mq e 5,75 €/mq di canone mensile che viste le consistenze in gioco si arriverebbe ad un canone di circa 5000 €/mq mensili. Viste però i mq in gioco si ritiene congruo il canone. Si riporta nell'allegato 35 i contratti di affitto pervenuti dall'Agenzia Immobiliare.

## 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		3269
		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° repertoric  
N° raccolto:
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a PISTOIA il 06/11/2009  
Reg. ge            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. gen. 1414 - Reg. part. 305

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° repertorio:

N° raccolta:



#### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a PISTOIA il 11/04/2017

Reg. gen.            Reg. p

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



#### *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**

Come già detto in precedenza vista la mancanza della planimetria in atti non è possibile valutare gli eventuali costi per la correzione della planimetria catastale.

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 € 4200,00**

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 19.318,27

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 19.318,27

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.

