

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pellegrini Silvio, nell'Esecuzione Immobiliare 326/2013 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	25
<b>Lotto Unico</b> .....	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 326/2013 del R.G.E.....	29
<b>Lotto Unico</b> .....	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	31



## INCARICO

All'udienza del 05/12/2017, il sottoscritto Arch. Pellegrini Silvio, con studio in Via Marruota, 192 - 51016 - Montecatini-Terne (PT), email archisilvio@gmail.com, PEC silvio.pellegrini@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese (Coord. Geografiche: 44,024; 10,872)

## DESCRIZIONE

Maggior porzione di ampio complesso immobiliare con destinazione prevalentemente residenziale, derivante dalla ristrutturazione della elevato in parte su tre ed in parte su quattro  
piani fuori terra.

Più precisamente l'intero complesso è formato da una porzione Sud a pianta rettangolare allungata e volume regolare, elevata su quattro piani fuori terra, oltre sottotetto e soffitte, e da una porzione Nord a pianta complessa, elevata su tre piani fuori terra oltre soffitte.

I piani di campagna delle due parti sono sfalsati in modo tale che la porzione Nord, ad eccezione di una piccola porzione, abbia il livello più basso corrispondente (essenzialmente) al livello del piano primo della porzione Sud, mentre il livello di gronda del tetto è il medesimo per entrambe le parti.

La porzione Nord è così composta: - al piano terra da un piccolo vano condominiale (non oggetto della presente esecuzione); - al piano primo da un'ampia unità commerciale ad uso ristorante-bar con veranda e terrazza allo stesso livello, altra grande terrazza panoramica al livello inferiore accessibile da doppia scala in pietra e resedi esclusivi, oltre all'ingresso e vano scale a comune (scala "B"); - al piano secondo da sei appartamenti per civile abitazione, uno dei quali con ampio terrazzo, oltre scale, corridoi e terrazzo comune; - al piano terzo da sei appartamenti per civile abitazione, oltre scale e corridoi a comune; sopra di esso si trova un livello soffitte censito autonomamente (non oggetto della presente esecuzione).

La porzione Sud è così composta: - al piano terra da quattro appartamenti per civile abitazione (due dei quali con accesso autonomo dall'esterno, ciascuno dotato di proprio resede esclusivo), tre vani cantina censiti autonomamente (non oggetto della presente esecuzione), dispensa e altri locali accessori del citato ristorante, oltre a ingresso, corridoio e vano scala a comune (scala "A"); - al piano primo da cinque appartamenti per civile abitazione, uno dei quali con terrazzo, oltre scale e corridoi a comune; - al piano secondo da cinque appartamenti per civile abitazione, oltre scale e corridoi a comune; - al piano terzo da cinque appartamenti per civile abitazione, uno dei quali con piccolo terrazzo, oltre scale e corridoi a comune; - al piano sottotetto da piccolo appartamento oltre a grande vano soffitta a comune.

Per un maggiore dettaglio della consistenza delle singole unità immobiliari si rimanda all'allegato "A". Corredano il tutto le limitrofe corti a comune, alcune delle quali sono interamente comprese nella presente esecuzione (essendo comuni soltanto ai beni pignorati), mentre altre sono comprese soltanto per quota largamente maggioritaria ma non esclusiva, in quanto vi hanno diritto anche beni esclusi dalla procedura.



\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese**

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 consiste nella certificazione notarile ventennale relativa a tutti i beni oggetto di pignoramento e pertanto essa 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

Le particelle 15 e 135 ove insiste l'intero complesso immobiliare oggetto di perizia nel loro complesso confinano con le particelle 16, 134 e 136, tutte di proprietà della stessa ~~esecutata~~ esecutata; il complesso è inoltre attraversato dalla particella 144 di qualità relitto di strada pubblica, che pertanto si ritiene appartenere al Comune di Pistoia.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	2012,00 mq	1,00	2012,00 mq	
Ristorante	524,00 mq	1,20	628,80 mq	
Terrazze	389,00 mq	0,25	97,25 mq	
Locali accessori	819,00 mq	0,40	327,60 mq	



Soffitte	30,00 mq	0,50	15,00 mq	
Resedi	1623,00 mq	0,10	162,30 mq	
Totale superficie convenzionale:			3242,95 mq	
Incidenza condominiale:			0,00	(già compresa)
Superficie convenzionale complessiva:			3242,95 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura, tuttavia per i motivi dettagliati al successivo paragrafo relativo alla Stima, non si è ritenuto di procedere alla formazione di singoli lotti.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati, tutti i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare sono stati originati con variazione del 01/03/2007 prot. n. PT0022267 in atti dal 01/03/2007 (n. 1228.1/2007) per "divisione e ristrutturazione" della precedente unità immobiliare identificata al C.F. in in foglio 59 particelle unite 15 e 135, categoria B/1, classe 6, consistenza mc. 10900, Rendita Catastale Euro 3.827,97.

A loro volta, le particelle unite 15 e 135 erano state originate con variazione del 14/02/1998 in atti dal 14/02/1998 (n. D00313.1/1998) per "ampliamento, frazionamento e fusione" delle unità precedentemente rappresentate al C.F. dalle particelle unite 14 sub 1, 15, 23 e 104, categoria B/2, classe unica, consistenza mc. 15700, Rendita Catastale Euro 13.784,29 e dalle particelle unite 14 sub 2, 105 e 106, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 6, Rendita Catastale Euro 161,13.

Al Catasto Terreni, la particella 15 risulta essere un ente urbano di mq. 2520 sin dall'impianto meccanografico (01.10.1971), mentre la particella 135 risulta attualmente un ente urbano di mq. 880, originato con variazione del 30.01.1998 (n. 199.2/1998) dalla fusione della stessa particella 135 di mq. 620 (derivata dalla particella 106) con la particella 137 di mq. 260 (derivata dalla particella 107).

L'intestazione catastale attuale corrisponde a quella reale (con precisazione che al nome della ditta proprietarie non è aggiunta l'attuale dizione "in liquidazione").

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	15	1		A3	4	4 vani		258,23	T	
	59	15	2		A3	4	3 vani		193,67	T	
	59	15	3		A3	4	2,5 vani		161,39	T	
	59	15	4		A3	4	2,5 vani		161,39	T	
	59	15	8		C1	5	404 mq		3567,89	T	135 sub.1



59	15	9	A3	3	3,5 vani	189,8	1
59	15	10	A3	4	4 vani	258,23	1
59	15	11	A3	3	2,5 vani	135,57	1
59	15	12	A3	3	4 vani	216,91	1
59	15	13	A3	4	3 vani	193,67	1
59	15	14	A3	3	3,5 vani	189,8	2
59	15	15	A3	3	4 vani	216,91	2
59	15	16	A3	4	2,5 vani	161,39	2
59	15	17	A3	4	4 vani	258,23	2
59	15	18	A3	4	3 vani	193,67	2
59	15	19	A3	3	3,5 vani	189,8	3
59	15	20	A3	3	4 vani	216,91	3
59	15	21	A3	4	3 vani	193,67	3
59	15	22	A3	3	4 vani	216,91	3
59	15	23	A3	4	3 vani	193,67	3
59	15	24	A3	4	2,5 vani	161,39	4
59	15	25	A3	3	4,5 vani	244,03	1
59	15	26	A3	4	2,5 vani	161,39	1
59	15	27	A3	3	4 vani	216,91	1
59	15	28	A3	3	4 vani	216,91	1
59	15	29	A3	4	3,5 vani	225,95	1
59	15	30	A3	3	3 vani	162,68	1
59	15	31	A3	3	4 vani	216,91	2
59	15	32	A3	4	3 vani	193,67	2
59	15	33	A3	3	4 vani	216,91	2
59	15	34	A3	3	4 vani	216,91	3
59	15	35	A3	4	3 vani	193,67	2
59	15	36	A3	4	3 vani	193,67	2



## Corrispondenza catastale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, si precisa che le planimetrie catastali esistenti risultano, alla luce di quanto contenuto nella Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09.07.2010, conformi allo stato attuale dei beni in oggetto, con la sola eccezione delle unità immobiliari identificate dalla particella 15 sub 24 e dalle particelle unite 15 sub 8 e 135 sub 1, nelle quali sono presenti difformità che richiedono la presentazione di nuove planimetrie. Per assolvere alle pratiche di aggiornamento delle suddette planimetrie (rilievo, restituzione grafica, redazione Docfa e quant'altro) si prevedono oneri tecnici pari a € 2000,00 oltre Iva e Cassa Previdenza, a cui aggiungere i relativi tributi dovuti all'Erario (attualmente € 50,00 per ciascuna planimetria).

Le visure catastali storiche sono allegate alla documentazione già depositata ex art. 567 c.p.c. mentre la visura per nominativo aggiornata trovasi allegata sub "M". Tra gli allegati si trovano anche l'estratto di mappa catastale (allegato "F") e le planimetrie catastali aggiornate corredate di elaborato planimetrico (allegato "I").

Si fa rilevare che, nelle visure catastali, i subalterni 25, 26, 27, 28, 29 e 30 sono indicati al "piano 1 scala B", tuttavia negli elaborati grafici depositati in Comune essi sono giustamente riportati nella pianta del piano secondo, mentre i subalterni 31, 32, 33, 35 e 36 nella visura catastale riportano "piano 2 scala B", tuttavia negli elaborati del Comune essi sono giustamente riportati nella pianta del piano terzo. L'unità distinta dalle particelle unite 15 sub 8 e 135 sub 1 (categoria C/1) riporta invece il solo piano terra mentre essa è distribuita ai piani terra e primo.

Questo "disallineamento" dei piani è dovuto al fatto che, nell'elaborato planimetrico catastale, gli immobili della scala "B" sono indicati ad un piano più elevato rispetto a quelli della scala "A", a causa della diversa quota del piano di campagna.

Nelle tavole depositate in Comune - invece - si fa giustamente riferimento ad un unico livello di campagna (per le scale "A" e "B") e dato che la presente procedura riguarda l'intero complesso edilizio, si è ritenuto più corretto e coerente utilizzare quest'ultimo metodo.

Per uniformare i documenti catastali a quelli del Comune, occorre ripresentare un nuovo elaborato planimetrico con diversa indicazione dei piani e successiva istanza di rettifica dei piani riportati nelle visure catastali a margine dei sopra citati subalterni.

## STATO CONSERVATIVO

Il complesso edilizio oggetto di perizia versa attualmente in condizioni manutentive non buone, a causa principalmente di alcuni danneggiamenti di seguito compendati.

In particolare, alcune porzioni del complesso sono state allegate da copiose infiltrazioni di acqua, originate da due gravi danni al tetto (collasso di porzione della copertura), visibili nella documentazione fotografica. L'allagamento ha provocato vari danni a tutte le unità nelle colonne sottostanti e nelle limitrofe parti comuni ed in particolare: collasso di controsoffitti, ammaloramenti degli intonaci con vasta presenza di muffe, ammarcimento di porte interne, ecc.; alcuni vani risultano al momento quasi inagibili.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata sub "G" per una migliore comprensione.

Inoltre, i due ascensori presenti nel complesso (non esaminabili per mancanza di corrente elettrica) con molta probabilità avranno patito gli effetti dei suddetti allagamenti e dovranno essere oggetto di ampio ricondizionamento.



Infine si segnala che vi sono altri problemi alle parti comuni esterne, quali: porzioni di facciata con intonaco caduto o pericolante; mancanza di parti di pluviali, probabile malfunzionamento di impianti di adduzione acqua, scarichi e altre parti che non è stato possibile verificare per mancanza della corrente elettrica.

Si fa anche rilevare che gli appartamenti della scala "B" non risultano completati, essendo mancanti di caldaie, radiatori, sanitari, porte interne, portoncini, battiscopa ed impianti elettrici; gli appartamenti della scala "A" invece sono per lo più completi, anche se alcuni di essi risultano privi di alcune finiture ed apparecchiature. Per un dettagliato compendio del grado di finitura delle singole unità si veda la tabella allegata sub "A".

Per converso è da rilevare che il complesso vanta una buona posizione panoramica, vicinanza alla via Modenese, un certo rilievo storico-architettonico (sebbene non sia oggetto di vincolo di tutela) e dotazioni tecniche superiori alla media della zona (infissi isolanti, ascensori, scale in pietra, ecc.).

Trattandosi di un complesso ristrutturato in tempi recenti (sebbene poi abbandonato), nelle parti in cui non si sono verificati i suddetti danni da infiltrazione, le finiture interne sono di discreta qualità e con un'adeguata ripulitura ed imbiancatura, lo stato conservativo può essere considerato discreto.

## PARTI COMUNI

Come rilevabile dall'elaborato planimetrico allegato sub "T" alla presente perizia, i beni in oggetto hanno diritto sulle seguenti parti comuni:

- particella 15 sub 40: ascensore, locale macchine ascensore, scale, disimpegni e soffitta (scala "A") - comune ai subalterni dal 9 al 24 della particella 15;

- particella 135 sub 2: corte - comune ai subalterni dall'1 al 4 e dal 9 al 24 della particella 15;

Questo primo gruppo di beni comuni, avendovi diritto soltanto i beni oggetto di esecuzione, saranno di conseguenza trasferiti anch'essi per la totalità (100/100).

- particella 15 sub 39: ingresso, locale contatori, disimpegno, corte e loggiato (scala "A") - comune ai subalterni dal 3 al 7 e dal 9 al 24 della particella 15;

- particella 15 sub 41: ingresso e corte (scala "B") - comune ai subalterni dal 25 al 37 della particella 15 e particelle unite 15 sub 8 e 135 sub 1;

- particella 15 sub 42: ascensore, locale macchine ascensore, scale e disimpegni (scala "B") - comune ai subalterni dal 25 al 37 della particella 15;

- particella 104: deposito acqua con corte - comune alla particella 14 subalterni dal dal 3 al 12, particella 15 subalterni dall'1 al 38 e particella 135 sub 1.

Questo secondo gruppo di beni comuni, avendovi diritto anche beni non oggetto di esecuzione, saranno trasferiti soltanto pro-quota (con quote da definire).

A quanto dichiarato dall'incaricato che ha consentito l'accesso, il complesso non risulta dotato né di tabelle millesimali né di amministratore condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il complesso edilizio risulta avere diritto alla sorgente d'acqua con deposito insistenti sulla particella 104 (bene comune non censibile); il tracciato della tubazione di adduzione non è stato riscontrato tuttavia si presume che attraversi il mappale 142 (di residua proprietà della ditta eseguita, ma non oggetto della presente procedura) ove si trova un vano tecnico che l'incaricato della ditta proprietaria ha riferito essere destinato ad ospitare un impianto di depurazione dell'acqua; successivamente la tubazione interrata, per raggiungere il fabbricato, attraversa la strada identificata dalla particella 144.





Il deposito di GPL a servizio del complesso immobiliare insiste sulla particella 16 dello stesso foglio di mappa 59, a breve distanza dalla particella 59 sub 41. Detta particella 16 risulta di proprietà della ditta esecutata, ma non è oggetto della presente esecuzione immobiliare.  
Non è possibile determinare il tracciato delle tubazioni interrato in base ad elementi apparenti.

Nel decreto di trasferimento dovranno pertanto essere costituite le opportune servitù di interrimento deposito GPL, passaggio tubazioni interrato, presa d'acqua e/o quant'altro necessario per consentire alle unità vendute la corretta, piena ed autonoma funzionalità di tutti gli impianti.

Per mancanza di energia elettrica non è stato possibile testare la funzionalità, capacità e portata delle suddette reti impiantistiche.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le altezze interne utili variano in genere tra i 280 ed i 320 cm, con alcune zone al fuori di questo range, ma comunque rispettose dei minimi di legge in termini di requisiti igienico-sanitari.

Le strutture verticali sono in muratura portante in pietrame misto a laterizio, con facciate intonacate e tinteggiate.

I solai in alcune parti sono composti da travi di ferro e voltine in laterizio, in altre parti sono in latero-cemento, mentre la copertura ha struttura in legno e mezzane in laterizio (con due porzioni collassate come già detto) con manto in marsigliesi di laterizio.

Le pareti interne sono in forati di laterizio con intonaco di tipo civile, tinteggiato in colore bianco, mentre i soffitti in alcune parti sono anch'essi intonacati e tinteggiati, mentre in altre parti sono presenti controsoffitti in cartongesso; le pavimentazioni interne ed i rivestimenti di bagni e cucine sono in monocottura o gres porcellanato ordinari, con zoccolino battiscopa in legno.

Gli infissi esterni - di recente fattura - sono in legno verniciato bianco con vetrocamera a buon isolamento, solitamente dotati di oscuranti esterni in legno verniciati di colore verde, mentre le porte interne sono in legno tamburato con portoncini di ingresso blindati (laddove presenti).

Gli impianti termoidraulici evidenziano caldaie murali alimentate a GPL con radiatori in alluminio e sanitari in ceramica ordinaria bianca, mentre gli impianti elettrici sono del tipo sottotraccia a 220V (il tutto laddove presente).

E' presente deposito di GPL interrato e recintato, insistente sulla particella 16 dello stesso foglio di mappa 59 (non oggetto di esecuzione) a poca distanza dalla particella 15 sub 41.

Si fa riferimento alla tabella allegata sub "A" per un quadro riepilogativo delle parti mancanti o incomplete nelle singole unità immobiliari.

Non sono presenti unità con destinazione posto auto, tuttavia dai grafici di progetto si rileva che probabilmente i posti auto dovessero essere ubicati sulle corti individuate dalle particelle 15 sub 41, 135 sub 1 e 135 sub 2.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

A seguito di esplicita richiesta, è stata fornita dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia una nota relativa ai contratti di locazione esistenti sull'immobile da cui si rileva che l'unico contratto rilevato, registrato il 01/10/2007 ed avente ad oggetto l'unità ad uso ristorante-bar, è stato anticipatamente risolto in data 19/10/2010 e pertanto non risultano contratti in essere. Vedasi allegato "B".

Tutte le unità risultano vuote da cose ad eccezione delle attrezzature della cucina del ristorante (in cattivo stato manutentivo a causa delle infiltrazioni di acqua dall'alto), di alcuni materassi con reti in



un vano dell'appartamento "sub 13", nonché altri pochi oggetti sparsi.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1951 al 04/12/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Intersimone	26/07/1951	11870	5633
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	18/07/1951		vol. 935 art. 2294
Dal 04/12/1998 al 28/01/2016	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giancarlo Mazza	04/12/1998	46258	12858
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	22/01/1999	461	362
Dal 28/01/2016 al 07/05/2018	**** Omissis ****	Trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lorenzo Zogheri	28/01/2016	37738	16974
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Pistoia	25/02/2016	1409	981
		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.

Si segnala che all'atto di provenienza per not. Giancarlo Mazza in data 04/12/1998 rep. 46258/12858, trascritto a Pistoia il 22/01/1999 al n. 362 R.P., ha fatto seguito atto di avveramento di condizione sospensiva ai rogiti del not. G. Mazza in data 15/03/1999 rep. 46439/12978, annotato a margine in data 06/07/2002 al n. 5899 Reg. Gen. e n. 724 Reg. Part. (vedasi allegato "C")  
 L'atto di trasferimento di sede not. L. Zogheri del 28/10/2016 rep. 37738/16974 (sopra riportato tra le provenienze) è trascritto successivamente al pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 07/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2007

Reg. gen.                      Reg. part. :-

Quota: 1/1

Importo: € 132.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 66.000,00

Rogante: Marco Regni

-

N° raccolta: 37572

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2007

Reg. gen.                      - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 92.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 46.000,00

Rogante: Marco Regni

107

N° raccolta: 37572

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2007

Reg. gen.                      Reg. part. :-

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 45.000,00

Rogante: Marco Regni

Data: 25/10/2007

N° repertorio: ~~2007/10000~~

N° raccolta: ~~10000~~

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2007

Reg. gen. 1 ) - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 96.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 48.000,00

Rogante: Marco Regni

Data: 25/10/2007

N° repertorio: ~~2007/10000~~

N° raccolta: ~~10000~~

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2007

Reg. gen. - Reg. part

Quota: 1/1

Importo: € 116.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 58.000,00

Rogante: Marco Regni

Data: 25/10/2007

N° repertorio: ~~2007/10000~~

N° raccolta: ~~10000~~

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2007

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.000,00

Rogante: Marco Regni

Data: 25/10/2007

N° repertorio: ~~2007/10000~~

N° raccolta: ~~10000~~

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2007

Reg. gen. - Reg. part

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00  
Rogante: Marco Regni  
Data: 25/10/2007  
N° repertorio:  
N° raccolta:

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2007

Reg. gen. - Reg. part

Quota: 1/1

Importo: € 166.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 83.000,00

Rogante: Marco Regni

Data: 25/10/2007

N° repertorio:

N° raccolta: 2

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2007

Reg. gen. - Reg. part

Quota: 1/1

Importo: € 106.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 53.000,00

Rogante: Marco Regni

Data: 25/10/2007

N° repertorio:

N° raccolta:

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2007

Reg. gen. - Reg. part. 2

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.000,00

Rogante: Marco Regni

Data: 25/10/2007

N° repertorio:

N° raccolta:

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2007

Reg. gen. 11527 - Reg. part. :

Quota: 1/1

Importo: € 142.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 71.000,00  
Rogante: Marco Regni  
Data: 25/10/2007  
N° repertorio: ~~44444~~  
N° raccolta: ~~44444~~

• **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2007  
Reg. gen. 11528 - Reg. part.  
Quota: 1/1  
Importo: € 102.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 51.000,00  
Rogante: Marco Regni  
Data: 25/10/2007  
N° repertorio: ~~44444~~  
N° raccolta: ~~44444~~

• **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2007  
Reg. gen. 11529 - Reg. part.  
Quota: 1/1  
Importo: € 166.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 83.000,00  
Rogante: Marco Regni  
Data: 25/10/2007  
N° repertorio: ~~44444~~  
N° raccolta: ~~44444~~

• **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2007  
Reg. gen. 11530 - Reg. part.  
Quota: 1/1  
Importo: € 106.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 53.000,00  
Rogante: Marco Regni  
Data: 25/10/2007  
N° repertorio: ~~44444~~  
N° raccolta: ~~44444~~

• **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2007  
Reg. gen. 11531 - Reg. part.  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 60.000,00  
Rogante: Marco Regni  
Data: 25/10/2007  
N° repertorio: ~~200097~~  
N° raccolta: ~~10000~~

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 02/11/2007  
Reg. gen. 11532 - Reg. part.  
Quota: 1/1

Importo: € 146.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 73.000,00  
Rogante: Marco Regni  
Data: 25/10/2007  
N° repertorio: ~~200097~~  
N° raccolta: ~~10000~~

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 02/11/2007  
Reg. gen. 11533 - Reg. part. 1  
Quota: 1/1

Importo: € 106.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 53.000,00  
Rogante: Marco Regni  
Data: 25/10/2007  
N° repertorio: ~~200097~~  
N° raccolta: ~~10000~~

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 02/11/2007  
Reg. gen. 11534 - Reg. part.  
Quota: 1/1

Importo: € 166.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 83.000,00  
Rogante: Marco Regni  
Data: 25/10/2007  
N° repertorio: ~~200097~~  
N° raccolta: ~~10000~~

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 02/11/2007  
Reg. gen. 11535 - Reg. part.  
Quota: 1/1

Importo: € 104.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 52.000,00  
Rogante: Marco Regni  
Data: 25/10/2007  
N° repertorio: ~~210037~~  
N° raccolta: ~~31002~~

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2007  
Reg. gen. 11536 - Reg. part.  
Quota: 1/1

Importo: € 78.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 39.000,00  
Rogante: Marco Regni  
Data: 25/10/2007  
N° repertorio: ~~210037~~  
N° raccolta: ~~31002~~

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2007  
Reg. gen. 11537 - Reg. part.  
Quota: 1/1

Importo: € 1.996.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 998.000,00  
Rogante: Marco Regni  
Data: 25/10/2007  
N° repertorio: ~~210037~~  
N° raccolta: ~~31002~~

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 22/10/2013  
Reg. gen. 7102 - Reg. part. ·  
Quota: 1/1

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

Formalità a carico della procedura

#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella presentazione delle formalità di annotazione di restrizione di beni oppure di cancellazione totale e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue: € 35,00 per ogni iscrizione da cancellare e € 294,00 per la cancellazione del pignoramento.



## NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio ricade parzialmente in zone sottoposte al vincolo paesaggistico (ex L. 1497/39) delle aree tutelate per legge ai sensi del D. Lgs. 42/2004 art. 142 lettera c (per la fascia di rispetto del fiume Reno) e lettera g (per le aree coperte da boschi). Per un maggiore dettaglio vedasi l'estratto cartografico allegato sub "O".

L'immobile non risulta invece vincolato quale bene meritevole per l'interesse storico architettonico (ex L. 1089/39).

Lo stesso è individuato nelle carte del Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia come "edificio storico" (ante 1953) con categoria "I3" e regolato dall'art. 38 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, mentre l'area circostante è classificata come "bosco misto", regolata dall'art. 89 delle stesse N.T.A. - vedasi allegato "N".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Le ricerche delle pratiche edilizie sono state effettuate dal personale del Comune di Pistoia su richiesta dello scrivente, pertanto la correttezza e completezza delle ricerche non sono direttamente imputabili allo scrivente

Dalle suddette ricerche è emerso quanto segue:

Il fabbricato risulta edificato sin da data antecedente in 1942 ed è stato oggetto di D.I.A. depositata presso il Comune di Pistoia in data 07/09/1996 prot. n. 47432 - P.E. 1408/1996.

In seguito il fabbricato è stato oggetto della richiesta di condono edilizio del 31/03/1995 prot. n. 20362, a seguito della quale è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 409 del 14/09/1998.

Successivamente è stata richiesta in data 01/07/1998 prot. n. 21632 la concessione edilizia per ristrutturazione, frazionamento e cambio di destinazione d'uso della ~~concessione edilizia~~ in attività ricettiva ed alloggi (P.E. 826/1998), a seguito della quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 40 del 28/01/2000 - vedasi allegato "E".

In data 28/01/2005 con prot. n. 5099 è stato effettuato il deposito dello stato finale con dichiarazione di conformità delle opere ai sensi dell'art. 142 della L.R. 01/2005, la cui tavola dello "stato variato" si trova unita alla presente come allegato "L".

In data 06/06/2007 con. prot. n. 33247 è stata depositata l'attestazione di agibilità (n. 167/2007) della sola unità immobiliare ad uso ristorante distinta dalle particelle unite 15 sub 8 e 135 sub 1 (vedasi allegato "D"), mentre per tutte le altre unità del complesso non è stata riscontrata l'abitabilità/agibilità.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, ad eccezione dell'unità ad uso ristorante (particelle unite 15 sub 8 e 135 sub 1).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, ad eccezione dell'unità ad uso ristorante (particelle unite 15 sub 8 e 135 sub 1).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, ad eccezione dell'unità ad uso ristorante (particelle unite 15 sub 8 e 135 sub 1).



Lo stato dei luoghi corrisponde in maniera abbastanza corretta al progetto allegato all'ultima concessione edilizia, tuttavia sono presenti le seguenti difformità:

— Lievi difformità prospettiche sul lato ovest piano primo in particolare per quanto concerne la quantità, la posizione e la forma delle aperture dell'unità ad uso ristorante e dell'ingresso condominiale; per dette difformità sarà necessario presentare richiesta di compatibilità paesaggistica in sanatoria e successiva attestazione di conformità in sanatoria (edilizia), con sanzioni attualmente quantificabili in circa 6500 € per ogni unità immobiliare interessata.

Si rileva comunque che è anche possibile e probabilmente meno oneroso effettuare il ripristino delle opere allo stato legittimato.

— Alcune difformità interne di entità lieve quali presenza di alcune pareti e controsoffitti nell'unità ristorante, spostamenti di pareti che non modificano il numero dei vani e la forma e consistenza delle unità immobiliari residenziali e differenza di quota dei soffitti o controsoffitti nelle stesse.

Per dette difformità, a seguito di apposito colloquio con un Tecnico Istruttore del Comune di Pistoia è emerso che, ad oggi, sarebbe sufficiente la presentazione di un nuovo stato rilevato dell'immobile ai sensi dell'art. 16 del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

In ogni caso si ritiene necessario far rilevare come qualsiasi pratica di sanatoria edilizia possa trovare concreta fattibilità soltanto previo accurato rilievo con restituzione grafica degli immobili, colloqui con i tecnici del Comune per l'esame preliminare della pratica e la definizione dell'opportuno percorso "tecnico-burocratico" e delle sanzioni da applicare. E ciò ancor più vero in un complesso di questa dimensione e tipologia, oltretutto con alcune parti pericolanti e/o inagibili, pertanto si declina ogni responsabilità in merito alla possibilità di differenti esiti, risultanze, costi, oneri e quant'altro relativamente alle eventuali pratiche di sanatoria edilizia e paesaggistica.

Per oneri tecnici di redazione dell'intera pratica di rilievo e restituzione grafica del complesso, definizione delle pratiche compatibilità paesaggistica e sanatoria edilizia e/o deposito stato attuale, si suppone un onorario di € 30.000 oltre spese, IVA e altri oneri di legge.

Non sono presenti dichiarazioni di conformità degli impianti con la sola eccezione dell'unità ad uso ristorante, per la quale risultavano depositate in allegato alla relativa dichiarazione di agibilità sopra citata.

Si ricorda inoltre che in alcune unità gli impianti elettrici non sono presenti, mentre in altre unità sono mancanti delle apparecchiature; vedasi la tabella allegata sub "A" per maggiori dettagli.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come comunicato dall'incaricato della ditta proprietaria, il complesso non è dotato di tabelle millesimali né di amministratore condominiale. Tutto il complesso risulta attualmente di proprietà della ditta esecutata tuttavia, come già relazionato altrove, non tutte le unità che lo compongono sono oggetto della presente esecuzione immobiliare.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Sebbene il complesso edilizio sia composto di unità immobiliari autonome e singolarmente individuate al Catasto Fabbricati, si è ritenuto di non procedere alla formazione dei singoli lotti poiché il complesso risulta affittato da alcuni seri danneggiamenti di carattere "condominiale" che ne pregiudicano la probabilità di acquisto per lotti, trattandosi di danni che, nel loro complesso, assommano ad importi che superano il presumibile valore della singola unità (con la sola eccezione del ristorante). I suddetti danni sono quelli compendati nell'allegato "A", al quale si rimanda.

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese  
Maggior porzione di ampio complesso immobiliare con destinazione prevalentemente residenziale, derivante dalla ristrutturazione della ex elevato in parte su tre  
ed in parte su quattro piani fuori terra. Più precisamente l'intero complesso è formato da una porzione Sud a pianta rettangolare allungata e volume regolare, elevata su quattro piani fuori terra, oltre sottotetto e soffitte, e da una porzione Nord a pianta complessa, elevata su tre piani fuori terra oltre soffitte. I piani di campagna delle due parti sono sfalsati in modo tale che la porzione Nord, ad eccezione di una piccola porzione, abbia il livello più basso corrispondente (essenzialmente) al livello del piano primo della porzione Sud, mentre il livello di gronda del tetto è il medesimo per entrambe le parti. La porzione Nord è così composta: - al piano terra da un piccolo vano condominiale (non oggetto della presente esecuzione); - al piano primo da un'ampia unità commerciale ad uso ristorante-bar con veranda e terrazza allo stesso livello, altra grande terrazza panoramica al livello inferiore accessibile da doppia scala in pietra e resedi esclusivi, oltre all'ingresso e vano scale a comune (scala "B"); - al piano secondo da sei appartamenti per civile abitazione, uno dei quali con ampio terrazzo, oltre scale, corridoi e terrazzo comune; - al piano terzo da sei appartamenti per civile abitazione, oltre scale e corridoi a comune; sopra di esso si trova un livello soffitte censito autonomamente (non oggetto della presente esecuzione). La porzione Sud è così composta: - al piano terra da quattro appartamenti per civile abitazione (due dei quali con accesso autonomo dall'esterno, ciascuno dotato di proprio resede esclusivo), tre vani cantina censiti autonomamente (non oggetto della presente esecuzione), dispensa e altri locali accessori del citato ristorante, oltre a ingresso, corridoio e vano scala a comune (scala "A"); - al piano primo da cinque appartamenti per civile abitazione, uno dei quali con terrazzo, oltre scale e corridoi a comune; - al piano secondo da cinque appartamenti per civile abitazione, oltre scale e corridoi a comune; - al piano terzo da cinque appartamenti per civile abitazione, uno dei quali con piccolo terrazzo, oltre scale e corridoi a comune; - al piano sottotetto da piccolo appartamento oltre a grande vano soffitta a comune. Per un maggiore dettaglio della consistenza delle singole unità immobiliari si rimanda all'allegato "A". Corredano il tutto le circostanti corti a comune, alcune delle quali sono interamente comprese nella presente esecuzione (essendo comuni soltanto ai beni pignorati) mentre altre sono comprese soltanto per quota largamente maggioritaria, ma non esclusiva in quanto vi hanno diritto anche beni esclusi dalla procedura.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 15, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 8, Categoria C1, Graffato 135 sub 1 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 14, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 15, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 16, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 17, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 18, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 19,



Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 20, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 21, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 22, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 23, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 24, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 25, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 26, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 27, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 28, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 29, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 30, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 31, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 32, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 33, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 34, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 35, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 36, Categoria A3

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

#### STIMA: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

##### - Valore di Mercato:

Il Valore di Mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

##### - Metodo di stima: Confronto di Mercato:

Il metodo del confronto si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

#### PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO: Market Comparison Approach ( M.C.A.)

- Il market comparison approach è una procedura di stima applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto dell'immobile da valutare.

#### NOTE VALUTATIVE

La valutazione della proprietà offerta in garanzia viene redatta tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile che influiscono positivamente e negativamente sul valore di mercato. In particolare si riportano di seguito i fattori principali considerati per la stima:

##### Fattori positivi:

- + posizione panoramica
- + vicinanza alla strada principale
- + edificio di rilievo
- + dotazioni tecniche superiori alla media della zona

##### Fattori negativi:

- presenza di danni importanti alle parti comuni
- situazione precaria di alcune unità immobiliari
- mancanza di impianti in alcune unità immobiliari



## ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

- Localizzazione	Pistoia Zona Montana
- Tipo di Contratto	Compravendita
- Destinazione d'uso	Residenziale
- Tipologia Immobiliare	Complesso immobiliare in medio stato conservativo
- Tipologia-Edilizia	Muratura portante ordinaria e solai misti
- Dimensione	Grande
- Caratteri domanda-offerta	
o Compratori	Privati
o Venditori	Privati
o Motivo d'acquisto	2 <sup>a</sup> casa
o Intermediario	Agenzia immobiliare
- Fase del mercato immobiliare	Oligopolio
- Livello del prezzo	€ .550,00 / mq
- Prezzo marginale	€ .350,00 / mq
- Fase di mercato	fase di contrazione

### Note:

La ricerca dei comparabili si è rivelata complessa a causa del basso numero di compravendite negli ultimi 3-4 anni nell'intorno del bene oggetto di valutazione. Per l'unità ad uso commerciale (ristorante) non sono stati rintracciati comparabili, pertanto è stato determinato di procedere per comparazione con la tipologia residenziale utilizzando i valori presenti nelle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riscontrando una maggiorazione del 20% circa; per questo motivo, la superficie a destinazione commerciale è stata valutata con un coefficiente pari a 1,2.

La stima del bene è stata effettuata nelle attuali condizioni di manutenzione e finitura, con la sola esclusione dei danni alle due porzioni di tetto crollate, per i quali si stima sommariamente un costo di ripristino (per le due porzioni crollate) pari a € 50.000,00 oltre IVA, che verranno detratti dal valore totale ricavato.

Le parti comuni dell'edificio non vendute per l'intera quota (particella 15 subalterni 39, 41, 42 e particella 104) sono state comunque calcolate per l'intero, tenendo conto della mancanza delle tabelle millesimali e della stragrande maggioranza delle quote afferenti ai beni oggetto di vendita.

### Dettaglio delle consistenze analizzate:

Unità (Scala) e Livello	Utilizzo	Superficie (S.E.L.) mq	Coefficiente K	Sup. Commerciale mq
<b>Particella 15 Sub. 1</b>				
Piano Terra	Abitazione	68,00	1,00	68,00
Piano Terra	Resedé	84,00	0,10	8,40
<b>Particella 15 Sub. 2</b>				
Piano Terra	Abitazione	48,00	1,00	48,00
Piano Terra	Resede	44,00	0,10	4,40



Unità (Scala) e Livello	Utilizzo	Superficie (S.E.L.) mq	Coefficiente K	Sup. Commerciale mq
<b>Particella 15 Sub. 3 (Scala A)</b>				
Piano Terra	Abitazione	46,00	1,00	46,00
<b>Particella 15 Sub. 4 (Scala A)</b>				
Piano Terra	Abitazione	49,00	1,00	49,00
<b>Particelle unite 15 Sub. 8 e 135 Sub. 1</b>				
Piano Primo	Ristorante e annessi	524,00	1,20	628,80
Piano Terra	Dispensa	66,00	0,40	26,40
Piano Primo	Veranda	147,00	0,40	58,80
Piano Primo	Terrazza superiore	80,00	0,25	20,00
Piano Primo	Terrazza inferiore	170,00	0,25	42,50
Piano Primo	Resede	320,00	0,10	32,00
<b>Particella 15 Sub. 9 (Scala A)</b>				
Piano Primo	Abitazione	59,00	1,00	59,00
<b>Particella 15 Sub. 10 (Scala A)</b>				
Piano Primo	Abitazione	75,00	1,00	75,00
<b>Particella 15 Sub. 11 (Scala A)</b>				
Piano Primo	Abitazione	52,00	1,00	52,00
<b>Particella 15 Sub. 12 (Scala A)</b>				
Piano Primo	Abitazione	85,00	1,00	85,00
Piano Primo	Terrazzo	14,00	0,25	3,50
<b>Particella 15 Sub. 13 (Scala A)</b>				
Piano Primo	Abitazione	53,00	1,00	53,00
<b>Particella 15 Sub. 14 (Scala A)</b>				
Piano Secondo	Abitazione	62,00	1,00	62,00
<b>Particella 15 Sub. 15 (Scala A)</b>				
Piano Secondo	Abitazione	72,00	1,00	72,00
<b>Particella 15 Sub. 16 (Scala A)</b>				
Piano Secondo	Abitazione	52,00	1,00	52,00
<b>Particella 15 Sub. 17 (Scala A)</b>				
Piano Secondo	Abitazione	85,00	1,00	85,00
<b>Particella 15 Sub. 18 (Scala A)</b>				
Piano Secondo	Abitazione	54,00	1,00	54,00
<b>Particella 15 Sub. 19 (Scala A)</b>				
Piano Terzo	Abitazione	61,00	1,00	61,00
<b>Particella 15 Sub. 20 (Scala A)</b>				
Piano Terzo	Abitazione	74,00	1,00	74,00
<b>Particella 15 Sub. 21 (Scala A)</b>				
Piano Terzo	Abitazione	53,00	1,00	53,00
<b>Particella 15 Sub. 22 (Scala A)</b>				
Piano Terzo	Abitazione	84,00	1,00	84,00
Piano Terzo	Terrazzo	6,00	0,25	1,50



Unità (Scala) e Livello	Utilizzo	Superficie (S.E.L.) mq	Coefficiente K	Sup. Commerciale mq
<b>Particella 15 Sub. 23 (Scala A)</b>				
Piano Terzo	Abitazione	53,00	1,00	53,00
<b>Particella 15 Sub. 24 (Scala A)</b>				
Piano Sottotetto	Abitazione	28,00	1,00	28,00
Piano Sottotetto	Soffitta	30,00	0,50	15,00
<b>Particella 15 Sub. 25 (Scala B)</b>				
Piano Secondo	Abitazione	70,00	1,00	70,00
Piano Secondo	Terrazzo	38,00	0,25	9,50
<b>Particella 15 Sub. 26 (Scala B)</b>				
Piano Secondo	Abitazione	56,00	1,00	56,00
<b>Particella 15 Sub. 27 (Scala B)</b>				
Piano Secondo	Abitazione	79,00	1,00	79,00
<b>Particella 15 Sub. 28 (Scala B)</b>				
Piano Secondo	Abitazione	71,00	1,00	71,00
<b>Particella 15 Sub. 29 (Scala B)</b>				
Piano Secondo	Abitazione	61,00	1,00	61,00
<b>Particella 15 Sub. 30 (Scala B)</b>				
Piano Secondo	Abitazione	62,00	1,00	62,00
<b>Particella 15 Sub. 31 (Scala B)</b>				
Piano Terzo	Abitazione	70,00	1,00	70,00
<b>Particella 15 Sub. 32 (Scala B)</b>				
Piano Terzo	Abitazione	56,00	1,00	56,00
<b>Particella 15 Sub. 33 (Scala B)</b>				
Piano Terzo	Abitazione	80,00	1,00	80,00
<b>Particella 15 Sub. 34 (Scala B)</b>				
Piano Terzo	Abitazione	71,00	1,00	71,00
<b>Particella 15 Sub. 35 (Scala B)</b>				
Piano Terzo	Abitazione	61,00	1,00	61,00
<b>Particella 15 Sub. 36 (Scala B)</b>				
Piano Terzo	Abitazione	62,00	1,00	62,00
<b>Particella 15 sub 39 (Parti comuni scala A)</b>				
Piano Terra	Ingr., corridoio e acc.	71,00	0,40	28,40
Piano Terra	Corte	215,00	0,10	21,50
<b>Particella 15 sub 40 (Parti comuni scala A)</b>				
Piano Terra-Primo-Secondo-Terzo-Quarto	Scale, ascensore e corr.	172,00	0,40	68,80
Soffitte		182,00	0,40	72,80
<b>Particella 15 sub 41 (Parti comuni scala B)</b>				
Piano Primo	Ingresso e acc.	31,00	0,40	12,40
Piano Primo	Corte	420,00	0,10	42,00
<b>Particella 15 sub 42 (Parti comuni scala B)</b>				
Piano Primo-Secondo-Terzo-Quarto	Scale, ascensore e corr.	140,00	0,40	56,00



Unità (Scala) e Livello	Utilizzo	Superficie (S.E.L.) mq	Coefficiente K	Sup. Commerciale mq
Piano Secondo	Terrazzo	81,00	0,25	20,25
<b>Particella 104 (Parti comuni)</b>				
Piano Terra	Deposito acqua	10,00	0,40	4,00
Piano Terra	Corte	90,00	0,10	9,00
<b>Particella 135 sub 2 (Parti comuni scala A)</b>				
Piano Terra	Corte	450,00	0,10	45,00
<b>TOTALI</b>		<b>5397,00</b>		<b>3242,95</b>

<b>TABELLA DEI DATI</b>			
prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Soggetto di Stima
prezzo di mercato €.	45000	23000	
data mesi	12	19	0
superficie principale abitativa mq	77	56	2012
superficie ristorante mq	0	0	524
stato manutentivo: <i>1 modesto, 2 medio, 3 buono</i>	1	1	2
superficie terrazze mq	5	4	389
superficie cantine e accessori mq	17	0	819
superficie soffitta mq	0	22	30
superficie sec resede mq	30	0	1623
posizione <i>1 medio 2 buono</i>	1	1	2

<b>TABELLA DEI PREZZI MARGINALI</b>		
prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
prezzo di mercato €.	45000	23000
saggio di svalutazione annua	-0,066964286	-0,066964286
superficie principale abitativa €/mq	350	350
superficie ristorante €/mq	420	420
stato manutentivo €.	500000	500000
superficie terrazze €/mq	90	90
superficie cantine e accessori €/mq	150	150
superficie soffitta €/mq	210	210
superficie sec resede €/mq	35	35
posizione	145000	70000





<b>TABELLA DI VALUTAZIONE</b>		
<b>prezzo e caratteristiche</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>
prezzo di mercato €.	<b>45.000,00</b>	<b>23.000,00</b>
data €.	3.013,39	2.438,62
superficie principale abitativa €.	677.250,00	684.600,00
superficie ristorante €	220.080,00	220.080,00
stato manutentivo €.	500.000,00	500.000,00
superficie terrazze €.	34.560,00	34.650,00
superficie cantine locali accessori €.	120.300,00	122.850,00
superficie soffitta €.	6.300,00	1.680,00
superficie sec resede €.	55.755,00	56.805,00
superficie sec terreno €.	145.000,00	70.000,00
Prezzo Corretto	1.807.258,39	1.716.103,62
<b>Valore finale M.C.A. €.</b>	<b>€ 1.761.681,00</b>	

Al valore così ottenuto sono da detrarre l'importo presunto per sanare le difformità rilevate (quantificati in circa € 55.000,00) e quello presunto per i lavori di riparazione delle due porzioni di tetto collassato quantificabili in € 55.000,00, per un valore finale di stima pari a € 1.651.681,00, che si ritiene corretto arrotondare come segue:

**VALORE DI STIMA FINALE = € 1.650.000,00**

### **RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

Si segnala che il pignoramento per cui è procedura, ha colpito la quasi totalità del complesso edilizio con la sola esclusione degli immobili identificati al C.F. in foglio 59 particella 15 sub 5 (cantina al piano terra), particella 15 sub 6 (cantina al piano terra), particella 15 sub 7 (cantina al piano terra), particella 15 sub 37 (piano soffitte porzione Nord) e particella 15 sub 38 (deposito con corte al piano terra), tutte di categoria catastale C/2.

Detti beni stralciati hanno diritto ad alcune importanti parti comuni (particella 15 subalterni 39, 41 e 42 e particella 104) con la conseguenza che le stesse non verranno messe in vendita nella loro totalità, ma soltanto pro quota (per quanto largamente maggioritaria).

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.

Montecatini-Terme, li 10/05/2018

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pellegrini Silvio

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All. A - Tabella consistenze e stato conservativo (Aggiornamento al 06/02/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. B - Nota Agenzia Entrate sui contratti di affitto (Aggiornamento al 20/03/2018)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All. C - Atto di provenienza: titolo e nota + annotazione
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - All. D - Agibilità ristorante
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All. E - Concessione Edilizia
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All. F - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 06/12/2017)
- ✓ N° 24 Foto - All. G1 - Foto esterne (Aggiornamento al 05/05/2018)
- ✓ N° 169 Foto - All. G2 - Foto interne (Aggiornamento al 06/02/2018)
- ✓ N° 1 Ortofoto - All. H - Ortofoto
- ✓ N° 34 Planimetrie catastali - All. I - Elaborato planimetrico e 33 planimetrie catastali (Aggiornamento al 01/05/2018)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - All. L - Tavola edilizia ultimo stato dichiarato (Aggiornamento al 28/01/2005)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All. M - visure catastali per nominativo (Aggiornamento al 01/05/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. N - Estratto Regolamento Urbanistico
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. O - Carta dei vincoli



## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Pistoia (PT) - Via Modenese  
Maggior porzione di ampio complesso immobiliare con destinazione prevalentemente residenziale, derivante dalla ristrutturazione della \_\_\_\_\_, elevato in parte su tre ed in parte su quattro piani fuori terra. Più precisamente l'intero complesso è formato da una porzione Sud a pianta rettangolare allungata e volume regolare, elevata su quattro piani fuori terra, oltre sottotetto e soffitte, e da una porzione Nord a pianta complessa, elevata su tre piani fuori terra oltre soffitte. I piani di campagna delle due parti sono sfalsati in modo tale che la porzione Nord, ad eccezione di una piccola porzione, abbia il livello più basso corrispondente (essenzialmente) al livello del piano primo della porzione Sud, mentre il livello di gronda del tetto è il medesimo per entrambe le parti. La porzione Nord è così composta: - al piano terra da un piccolo vano condominiale (non oggetto della presente esecuzione); - al piano primo da un'ampia unità commerciale ad uso ristorante-bar con veranda e terrazza allo stesso livello, altra grande terrazza panoramica al livello inferiore accessibile da doppia scala in pietra e resedì esclusivi, oltre all'ingresso e vano scale a comune (scala "B"); - al piano secondo da sei appartamenti per civile abitazione, uno dei quali con ampio terrazzo, oltre scale, corridoi e terrazzo comune; - al piano terzo da sei appartamenti per civile abitazione, oltre scale e corridoi a comune; sopra di esso si trova un livello soffitte censito autonomamente (non oggetto della presente esecuzione). La porzione Sud è così composta: - al piano terra da quattro appartamenti per civile abitazione (due dei quali con accesso autonomo dall'esterno, ciascuno dotato di proprio resede esclusivo), tre vani cantina censiti autonomamente (non oggetto della presente esecuzione), dispensa e altri locali accessori del citato ristorante, oltre a ingresso, corridoio e vano scala a comune (scala "A"); - al piano primo da cinque appartamenti per civile abitazione, uno dei quali con terrazzo, oltre scale e corridoi a comune; - al piano secondo da cinque appartamenti per civile abitazione, oltre scale e corridoi a comune; - al piano terzo da cinque appartamenti per civile abitazione, uno dei quali con piccolo terrazzo, oltre scale e corridoi a comune; - al piano sottotetto da piccolo appartamento oltre a grande vano soffitta a comune. Corredano il tutto le limitrofe corti a comune, alcune delle quali sono interamente comprese nella presente esecuzione (essendo comuni soltanto ai beni pignorati) mentre altre sono comprese soltanto per quota largamente maggioritaria, ma non esclusiva in quanto vi hanno diritto anche beni esclusi dalla procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 15, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 8, Categoria C1, Graffato 135 sub 1 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 14, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 15, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 16, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 17, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 18, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 19, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 20, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 21, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 22, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 23, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 24, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 25, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 26, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 27, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 28, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 29, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 30, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 31, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 32, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 33, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 34, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 35, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 36, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio ricade parzialmente in zone sottoposte al vincolo paesaggistico (ex L. 1497/39) delle aree tutelate per legge ai sensi del D. Lgs. 42/2004



art. 142 lettera c (per la fascia di rispetto del fiume Reno) e lettera g (per le aree coperte da boschi). L'immobile non risulta invece vincolato quale bene meritevole per l'interesse storico architettonico (ex L. 1089/39). Lo stesso è individuato nelle carte del Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia come "edificio storico" (ante 1953) con categoria "I3" e regolato dall'art. 38 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, mentre l'area circostante è classificata come "bosco misto", regolata dall'art. 89 delle stesse N.T.A.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 326/2013 DEL R.G.E.**




**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - Via Modenese		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 15, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 8, Categoria C1, Graffato 135 sub 1 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 12, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 14, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 15, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 16, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 17, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 18, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 19, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 20, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 21, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 22, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 23, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 24, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 25, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 26, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 27, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 28, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 29, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 30, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 31, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 32, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 33, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 34, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 35, Categoria A3 - Fg. 59, Part. 15, Sub. 36, Categoria A3	<b>Superficie</b>	3242,95 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Il complesso edilizio oggetto di perizia versa attualmente in condizioni manutentive non buone, a causa principalmente di alcuni danneggiamenti di seguito compendati in particolare alcune porzioni del complesso sono state allegate da copiose infiltrazioni di acqua, originate da due gravi danni al tetto (collasso di porzione della copertura), visibili nella documentazione fotografica. L'allagamento ha provocato vari danni a tutte le unità nelle colonne sottostanti e nelle limitrofe parti comuni ed in particolare: collasso di controsoffitti, ammassamenti degli intonaci con vasta presenza di muffe, ammarcimento di porte interne, ecc.; alcuni vani risultano al momento quasi inagibili. Inoltre, i due ascensori presenti nel complesso (non esaminabili per mancanza di corrente elettrica) con molta probabilità avranno patito per effetto dei detti allagamenti e dovranno essere oggetto di ampio ricondizionamento, infine si segnala che vi sono altri problemi alle parti comuni esterne, quali: porzioni di facciata con intonaco caduto o pericolante, mancanza di parti di pluviali, probabile malfunzionamento di impianti di adduzione acqua e scarichi, e altre parti che non è stato possibile verificare per mancanza della corrente elettrica. Si fa anche rilevare che gli appartamenti della scala "B" non risultano completati, essendo mancanti di caldaie, radiatori, sanitari, porte interne, portoncini, battiscopa ed impianti elettrici; gli appartamenti della scala "A" invece sono per lo più completi, anche se alcuni essi risultano privi di alcune finiture ed apparecchiature.</p> <p>Per converso è da rilevare che il complesso vanta una buona posizione panoramica, vicinanza alla via Modenese, un certo rilievo storico-architettonico (sebbene non oggetto di vincolo di tutela) e dotazioni tecniche superiori alla media della zona. Trattandosi di un complesso ristrutturato in tempi recenti (sebbene poi abbandonato), nelle parti in cui non si sono verificati i suddetti danni da infiltrazione, le finiture interne sono di discreta qualità e con un'adeguata ripulitura ed imbiancatura, lo stato conservativo può essere considerato discreto.</p>		
<b>Descrizione:</b>	Maggior porzione di ampio complesso immobiliare con destinazione prevalentemente residenziale, derivante dalla ristrutturazione della ex elevata in parte su tre ed in parte su quattro piani fuori terra. Più precisamente l'intero complesso è formato da una porzione Sud a pianta rettangolare allungata e volume regolare, elevata su quattro piani fuori terra, oltre sottotetto e soffitte, e da una		

Firmato Da: PELLEGRINI SILVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 890595ae01842714ba7a6e343ba7f53



	<p>porzione Nord a pianta complessa, elevata su tre piani fuori terra oltre soffitte. I piani di campagna delle due parti sono sfalsati in modo tale che la porzione Nord, ad eccezione di una piccola porzione, abbia il livello più basso corrispondente (essenzialmente) al livello del piano primo della porzione Sud, mentre il livello di gronda del tetto è il medesimo per entrambe le parti. La porzione Nord è così composta: - al piano terra da un piccolo vano condominiale (non oggetto della presente esecuzione); - al piano primo da un'ampia unità commerciale ad uso ristorante-bar con veranda e terrazza allo stesso livello, altra grande terrazza panoramica al livello inferiore accessibile da doppia scala in pietra e resedi esclusivi, oltre all'ingresso e vano scale a comune (scala "B"); - al piano secondo da sei appartamenti per civile abitazione, uno dei quali con ampio terrazzo, oltre scale, corridoi e terrazzo comune; - al piano terzo da sei appartamenti per civile abitazione, oltre scale e corridoi a comune; sopra di esso si trova un livello soffitte censito autonomamente (non oggetto della presente esecuzione). La porzione Sud è così composta: - al piano terra da quattro appartamenti per civile abitazione (due dei quali con accesso autonomo dall'esterno, ciascuno dotato di proprio resede esclusivo), tre vani cantina censiti autonomamente (non oggetto della presente esecuzione), dispensa e altri locali accessori del citato ristorante; oltre a ingresso, corridoio e vano scala a comune (scala "A"); - al piano primo da cinque appartamenti per civile abitazione, uno dei quali con terrazzo, oltre scale e corridoi a comune; - al piano secondo da cinque appartamenti per civile abitazione, oltre scale e corridoi a comune; - al piano terzo da cinque appartamenti per civile abitazione, uno dei quali con piccolo terrazzo, oltre scale e corridoi a comune; - al piano sottotetto da piccolo appartamento oltre a grande vano soffitta a comune. Corredano il tutto le limitofe corti a comune, alcune delle quali sono interamente comprese nella presente esecuzione (essendo comuni soltanto ai beni pignorati) mentre altre sono comprese soltanto per quota largamente maggioritaria, ma non esclusiva in quanto vi hanno diritto anche beni esclusi dalla procedura.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

