TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fedi Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2025 del R.G.E.

contro

**** *** (proprietaria pro quota della piena proprietà e proprietaria pro quota della nuda proprietà)*
*Codice fiscale: *** ****

**** *** (usufruttuaria pro quota)*
*Codice fiscale: *** ****

A)

Aggiornamento al 13/02/2026

Visure ipotecarie aggiornate al 13/02/2026

Sono emendate e/o aggiornate le pagine 18-19-20-23-38-39-40 di questa relazione; le parti emendate e/o aggiornate sono evidenziate con colore rosso.

Sono inoltre allegati gli aggiornamenti delle visure alla Conservatoria dei RR.II, quale addendum al fascicolo degli allegati già in atti.

B)

Aggiornamento al 03/03/2026

Sono emendate e/o aggiornate le pagine 19-20-23-24-44 di questa relazione; le parti emendate e/o aggiornate sono evidenziate con colore verde.

C)

Aggiornamento al 15/04/2026

in ottemperanza alla disposizione del G.E. in data 09/04/2026 è stato valorizzato il diritto di abitazione, ridefinendo, in dipendenza di questo, il valore di mercato già stimato. Conseguentemente è stata aggiornata la perizia nel suo complesso dando evidenza dell'esistenza di tale diritto. Le parti integrate e/o aggiornate sono evidenziate con colore blu. Gli allegati già in atti non sono stati modificati.

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

SOMMARIO

Incarico ... 4
Premessa ... 4
Descrizione ... 4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria 1/b, piano T-1-2 ... 4
Bene N° 2 - TERRENO ubicatO a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria s.n.c. ... 5
Lotto Unico ... 5
Completezza documentazione ex art. 567 ... 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria 1/b, piano T-1-2 ... 5
Bene N° 2 - TERRENO ubicato a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria s.n.c. ... 6
Titolarità ... 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria 1/b, piano T-1-2 ... 6
Bene N° 2 – TERRENO ubicatO a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria s.n.c. ... 6
Confini ... 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria 1/b, piano T-1-2 ... 7
Bene N° 2 – TERRENO ubicatO a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria s.n.c. ... 7
Consistenza ... 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria 1/b, piano T-1-2 ... 8
Bene N° 2 - TERRENO ubicatO a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria s.n.c. ... 9
Cronistoria Dati Catastali ... 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria 1/b, piano T-1-2 ... 9
Bene N° 2 - TERRENO ubicatO a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria s.n.c. ... 12
Dati Catastali ... 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria 1/b, piano T-1-2 ... 13
Bene N° 2 - TERRENO ubicatO a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria s.n.c. ... 13
Precisazioni ... 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria 1/b, piano T-1-2 ... 14
Bene N° 2 – TERRENO ubicatO a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria s.n.c. ... 14
Patti ... 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria 1/b, piano T-1-2 ... 15
Bene N° 2 - TERRENO ubicatO a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria s.n.c. ... 15
Stato conservativo ... 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria 1/b, piano T-1-2 ... 15
Bene N° 2 - TERRENO ubicatO a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria s.n.c. ... 15
Parti Comuni ... 15

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria 1/b, piano T-1-2 15
Bene N° 2 - TERRENO ubicatO a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria s.n.c. 15
Servitù, censo, livello, usi civici 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria 1/b, piano T-1-2 16
Bene N° 2 - TERRENO ubicatO a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria s.n.c. 16
Caratteristiche costruttive prevalenti 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria 1/b, piano T-1-2 16
Bene N° 2 - TERRENO ubicatO a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria s.n.c. 17
Stato di occupazione 17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria 1/b, piano T-1-2 17
Bene N° 2 - TERRENO ubicatO a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria s.n.c. 17
Provenienze Ventennali 18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria 1/b, piano T-1-2 18
Bene N° 2 - TERRENO ubicatO a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria s.n.c. 19
Formalità pregiudizievoli 20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria 1/b, piano T-1-2 20
Bene N° 2 - TERRENO ubicatO a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria s.n.c. 24
Normativa urbanistica 27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria 1/b, piano T-1-2 27
Bene N° 2 - TERRENO ubicatO a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria s.n.c. 29
Regolarità edilizia 31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria 1/b, piano T-1-2 31
Bene N° 2 - TERRENO ubicatO a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria s.n.c. 32
Vincoli od oneri condominiali 32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria 1/b, piano T-1-2 32
Bene N° 2 - TERRENO ubicatO a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria s.n.c. 32
Stima / Formazione lotti 32
Riserve e ALTRE particolarità da segnalare 41
Riepilogo bando d'asta 44
Lotto Unico 44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2025 del R.G.E. 46
Lotto Unico 46
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 48

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

INCARICO

In data 30/10/2025, il sottoscritto Arch. Fedi Sergio, con studio in Via delle Mura Urbane, 30 - 51100 - Pistoia (PT), email sergiofedi@stabfs.it, *** ***, Tel. 0573 368093, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria 1/b, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria s.n.c.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA 1/B, PIANO T-1-2

Il bene si trova in località Bottegone, sobborgo della città di Pistoia, su una strada interna parallela alla Via Statale Fiorentina, in zona residenziale di pregio.

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo con soprastante soffitta, con accesso esclusivo dal piano terra e scale interne tramite la corte a comune e portico esclusivo, oltre locale per centrale termica al piano terra con accesso dalla corte comune ed ampia corte scoperta a comune con altra proprietà.

L'appartamento, è parte di un fabbricato elevato su più piani: piano terra, primo e piano soffitta, costruito nella seconda metà degli anni 70 del secolo scorso, ed ha caratteristiche costruttive, finiture e dotazioni tipiche dei fabbricati di quel periodo. Il piano terra è in parte prevalente occupata da altra unità immobiliare non oggetto della procedura.

Per esigenze familiari il piano primo (catastalmente unica unità immobiliare) è stato suddiviso in due appartamenti, con accesso separato dal pianerottolo di sbarco della scala esclusiva interna, tramite la divisione di un corridoio di disimpegno interno. La parte principale è occupata dalla esecutata, proprietaria in quota, e dalla sua famiglia formata da due figli anch'essi proprietari pro quota, ed è formata da disimpegno di accesso dal vano scala dal quale si accede ad un ampio salone ed annesso cucinotto con ripostiglio, ad un ampio vano attualmente suddiviso con parete attrezzata in due porzioni, e ad altri due vani oltre al bagno e tre terrazzi scoperti. La parte minore formatasi dalla divisione di un corridoio di disimpegno è formata da due grossi vani destinati uno a soggiorno-cucina e l'altro a camera con annesso locale bagno direttamente comunicante con la camera; questa porzione è occupata dalla usufruttuaria dell'intero bene pro quota di 4/5.

Alla corte, a comune con altra unità immobiliare non sottoposta ad Esecuzione, risulta adiacente e non fisicamente separata, una ulteriore porzione di area scoperta -attualmente censita a Catasto Terreni – di proprietà pro quota della esecutata e dei figli non esecutati- con accesso diretto dalla via pubblica; questa porzione di terreno è descritta quale Bene 2 ed è esclusa dal presente Bene 1 in quanto di diversa composizione proprietaria e provenienza.

Su porzione della corte comune con l'altra proprietà immobiliare è stata realizzata, senza titolo, una tettoia con struttura in legno poggiante su pilastri in legno ancorati a terra e priva di tamponamenti perimetrali, utilizzata per il ricovero di auto.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

L'esecuzione immobiliare riguarda solo quote della piena proprietà, della nuda proprietà e quote di usufrutto del bene, ma la stima e la vendita è proposta per la sua interezza.

Il bene è gravato da diritto di abitazione a favore di * ***

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA S.N.C.

Porzione di terreno (catastalmente "area rurale"), di fatto utilizzata come estensione della corte b.c.n.c. del Bene 1 e particella 660 sub.1, ma di diversa composizione della proprietà e provenienza rispetto al Bene 1 di questa perizia.

Area scoperta non fisicamente separata dalla corte comune della particella 660 sub.1, con accesso diretto dalla Via Andrea Doria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

L'esecuzione immobiliare riguarda solo quote della piena proprietà, della nuda proprietà e quote di usufrutto del bene, ma la stima e la vendita è proposta per la sua interezza

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria 1/b, piano T-1-2
- **Bene N° 2** – Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria s.n.c.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA 1/B, PIANO T-1-2

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA S.N.C.

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA 1/B, PIANO T-1-2

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

- *** *** a (Nuda proprietà 8/15) codice fiscale: *** ***
- *** *** (Proprietà 1/15)
  Codice fiscale: *** ***
- *** *** (Usufrutto 4/5)
  Codice fiscale: *** ***

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- *** *** (Proprietà 1/15)
  Codice fiscale: *** ***
- *** *** (Nuda proprietà 2/15)
  Codice fiscale: *** ***
- *** *** (Proprietà 1/15)
  Codice fiscale: *** ***
- *** *** (Nuda proprietà 2/15)
  Codice fiscale: *** ***

L'immobile è colpito dalla esecuzione per i seguenti diritti

- *** *** (Nuda proprietà 8/15)
- *** *** (Proprietà 1/15)
- *** *** (Usufrutto 4/5)

viene stimato ai fini della vendita nella sua interezza

Il Bene è gravato da diritto di abitazione a favore di * *****

BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA S.N.C.

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

- *** *** (Proprietà 1/6)
  Codice fiscale: *** ***

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

- *** *** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: *** ***

e ai seguenti comproprietari non esecutati:

- *** *** (Proprietà 1/6)
  Codice fiscale: *** ***
- *** *** (Proprietà 1/6)
  Codice fiscale:*** ***

L'immobile è colpito dalla esecuzione per i seguenti diritti

L'immobile è colpito dalla esecuzione per i seguenti diritti

viene stimato ai fini della vendita nella sua interezza

- *** *** (Proprietà 1/2)
- *** *** (Proprietà 1/6)

viene stimato ai fini della vendita nella sua interezza

Diritti di proprietà di *** *** derivanti da acquisto per la quota di 1/2 e da diritti derivanti da quota eredità di *** *** per la quota di 1/6

Diritti di proprietà di *** *** e *** *** per 1/6 ciascuno derivanti dalla eredità di *** ***

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA 1/B, PIANO T-1-2

A sud Via Andrea Doria e Gori, a nord *** *** , a Est *** *** e bcnc p.537, a ovest terreno " area rurale" di *** *** , *** *** e *** *** , e bcnc particella 492, e p. 529 *** *** ; salvo se altri. Al piano terra beni di *** ***

BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA S.N.C.

A sud via Andrea Doria, a Ovest proprietà Gori Santi, su gli altri lati corte comune della particella 660 proprietà *** *** proprietari in quota, *** *** e *** *** usufruttuaria per quota.

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

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA 1/B, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
vano scala interno e sottoscala	18,35 mq	22,50 mq	0,50	11,25 mq	Variabile max	T-1
portico-loggia	9,00 mq	10,05 mq	0,40	4,02 mq	3,00 m	T
centrale termica esterna	3,65 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	2,40 m	T
Abitazione	165,85 mq	183,10 mq	1	183,10 mq	3,00 m	1
Terrazze	16,10 mq	17,90 mq	0,25	4,47 mq	0,00 m	1
soffitta - disimpegno	9,05 mq	7,40 mq	0,33	2,44 mq	2,34 m	2
soffitta- locale sgombero	31,90 mq	36,70 mq	0,33	12,11 mq	Media c. 2,40 m	2
soffitta- bucataia	21,60 mq	24,35 mq	0,33	8,04 mq	Media c. 2,20 m	2
soffitta- stenditoio e sgombero	40,15 mq	44,80 mq	0,33	14,78 mq	Media c. 2,20 m	2
Giardino	530,00 mq	530,00 mq	0,05	26,50 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**271,71 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**271,71 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie del vano scala viene conteggiata una sola volta per un solo piano per intero e per metà del piano terra.

La superficie netta è calcolata al lordo delle tramezzature interne e al netto delle perimetrali.

Per la soffitta vengono conteggiate le superfici dei vani per le parti con altezza >= 1,50 misurata al piano intradossale della tavella che forma il piano della copertura; la superficie dichiarata è quella approssimativamente media. I vani sono identificati con la stessa denominazione usata nel progetto.

Il giardino-pertinenza esterna è valutato pari a 0,05 della superficie in ragione della superficie e dell'essere b.c.n.c.; la superficie della tettoia per ricovero auto -allo stato attuale abusiva- viene analogamente valutata come pertinenza scoperta e il costo della sua demolizione portato in detrazione dalla stima del bene.

La pertinenza scoperta particella 1099, non viene qui computata in quanto di diversa composizione proprietaria e provenienza e viene separatamente descritta e stimata quale Bene 2.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno in zona edificabile	22,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	22,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Area scoperta, adiacente alla pertinenza b.c.n.c. del Bene 1 ed altra proprietà, allo stato attuale non fisicamente separato da questo ed usato apparentemente come estensione della pertinenza del fabbricato. Il presente Bene ha però origine e composizione della proprietà diversa da quella del Bene 1 e viene separatamente stimato.

Il terreno ricade all'interno di zone urbanistiche assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA 1/B, PIANO T-1-2

CRONISTORIA CATASTALE VENTENNIO Foglio 272 particella 660 subalterno 3

Catasto Fabbricati :

Periodo dal 30/06/1987 al 26/02/1988

Proprietà :

*** *** I, nata a Quarrata (PT) il 06/11/1931 codice fiscale*** *** proprietà per ½

*** *** , nato a Quarrata (PT) il 09/07/1927 codice fiscale *** *** proprietà per 1/2

Dati catastali : Catasto Fabbricati Comune Pistoia foglio 272, particella 660, subalterno 3, categoria A/2 classe 4, consistenza vani 11, rendita £ 3.520

Periodo dal 26/02/1988 al 01/01/1992

Proprietà :

*** *** , nata a Quarrata (PT) il 06/11/1931 codice fiscale *** *** I proprietà per 4/6

*** *** , nata a Pistoia (PT) il 19/05/1959 codice fiscale *** *** proprietà per 1/6

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

*** *** , nato a Pistoia (PT) il 06/10/1962 codice fiscale *** *** proprietà per 1/6

Dati catastali : Catasto Fabbricati Comune Pistoia foglio 272, particella 660, subalterno 3, categoria A/2 classe 4, consistenza vani 11, rendita £ 3.520

Periodo dal 01/01/1992 al 28/12/2010

Proprietà :

*** *** , nata a Quarrata (PT) il 06/11/1931 codice fiscale *** *** proprietà per 4/6

*** *** , nata a Pistoia (PT) il 19/05/1959 codice fiscale *** *** proprietà per 1/6

*** *** , nato a Pistoia (PT) il 06/10/1962 codice fiscale *** *** proprietà per 1/6

Dati catastali : Catasto Fabbricati Comune Pistoia foglio 272, particella 660, subalterno 3, categoria A/2 classe 4, consistenza vani 11, rendita £ 2.695.000

Periodo dal 28/12/2010 al 28/12/2010

Proprietà :

*** *** , nata a Quarrata (PT) il 06/11/1931 codice fiscale *** *** proprietà per 4/5

*** *** , nato a Pistoia (PT) il 06/10/1962 codice fiscale *** *** proprietà per 1/5

Dati catastali : Catasto Fabbricati Comune Pistoia foglio 272, particella 660, subalterno 3, categoria A/2 classe 4, consistenza vani 11, rendita £ 2.695.000

Periodo dal 28/12/2010 al 09/11/2015

Proprietà :

*** *** , nata a Quarrata (PT) il 06/11/1931 codice fiscale *** *** usufrutto per 4/5

*** *** , nato a Pistoia (PT) il 06/10/1962 codice fiscale *** *** nuda proprietà per 4/5

Dati catastali : Catasto Fabbricati Comune Pistoia foglio 272, particella 660, subalterno 3, categoria A/2 classe 4, consistenza vani 11, rendita £ 2.695.000

Periodo dal 09/11/2015 al 23/11/2015

Proprietà :

*** *** , nata a Quarrata (PT) il 06/11/1931 codice fiscale *** *** usufrutto per 4/5

*** *** , nato a Pistoia (PT) il 06/10/1962 codice fiscale *** *** nuda proprietà per 4/5

Dati catastali : Catasto Fabbricati Comune Pistoia foglio 272, particella 660, subalterno 3, categoria A/2 classe 4, consistenza vani 11, supercicie catastale mq.349 escluse aree scoperte mq.341 rendita € 1391,85

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

Periodo dal 23/11/2015 al 05/11/2025

Proprietà :

*** *** , nata a Pistoia (PT) il 01/06/1962 codice fiscale *** *** nuda proprietà per 2/15

*** *** , nata a Pistoia (PT) il 01/06/1962 codice fiscale *** *** proprietà per 1/15

*** *** , nata a Quarrata (PT) il 06/11/1931 codice fiscale *** *** I usufrutto per 4/5

*** *** , nato a Pistoia (PT) il 06/10/1962 codice fiscale *** *** nuda proprietà per 2/5

*** *** , nato a Pistoia (PT) il 24/12/1998 codice fiscale *** *** nuda proprietà per 2/15

*** *** , nato a Pistoia (PT) il 24/12/1998 codice fiscale *** *** proprietà per 1/15

*** *** , nata a Pistoia (PT) il 24/08/1993 codice fiscale *** *** nuda proprietà per 2/15

*** *** , nata a Pistoia (PT) il 24/08/1993 codice fiscale *** *** proprietà per 1/15

Dati catastali : Catasto Fabbricati Comune Pistoia foglio 272, particella 660, subalterno 3, categoria A/2 classe 4, consistenza vani 11, superficie catastale mq.349 escluse aree scoperte mq.341 rendita € 1391,85

N.B.:

La cronistoria catastale non è congruente con la situazione della proprietà, quale risulta dagli atti di provenienza

CRONISTORIA CATASTALE VENTENNIO Foglio 272 particella 660 subalterno 1

Catasto Fabbricati :

Periodo dal 30/06/1987 al 05/11/2025
Proprietà : BENE COMUNE NON CENSIBILE
Dati catastali :
Catasto Fabbricati Comune Pistoia foglio 272, particella 660, subalterno 1, bcnc senza rendita

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA S.N.C.

CRONISTORIA CATASTALE VENTENNIO Foglio 272 particella 1099

Catasto Terreni :

Periodo dal 10/12/1996 al 14/01/1998

Proprietà :

*** *** nato a Quarrata (PT) il 11/12/1928 codice fiscale *** *** proprietà “da verificare”

Dati catastali : Catasto Terreni comune Pistoia foglio 272, particella 1099, FU D ACCERT, superficie mq. 22

Periodo dal 14/01/1998 al 26/03/2014

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

Proprietà :

*** *** , nato a Pistoia (PT) il 06/10/1962 codice fiscale *** *** proprietà in regime di comunione dei beni

*** *** , nata a Pistoia (PT) il 01/06/1962 codice fiscale *** *** proprietà in regime di comunione dei beni

Dati catastali : Catasto Terreni comune Pistoia foglio 272, particella 1099, FU D ACCERT, superficie mq. 22

Periodo dal 26/03/2014 al 23/11/2015

Proprietà :

*** *** , nato a Pistoia (PT) il 06/10/1962 codice fiscale *** *** proprietà in regime di comunione dei beni

*** *** , nata a Pistoia (PT) il 01/06/1962 codice fiscale *** *** proprietà in regime di comunione dei beni

Dati catastali : Catasto Terreni comune Pistoia foglio 272, particella 1099, AREA RURALE, superficie mq. 22

Periodo dal 23/11/2015 al 05/11/2025

Proprietà :

*** *** , nata a Pistoia (PT) il 24/08/1993 codice fiscale *** *** proprietà per 1/6

*** *** , nato a Pistoia (PT) il 24/12/1998 codice fiscale *** *** proprietà per 1/6

*** *** , nata a Pistoia (PT) il 01/06/1962 codice fiscale *** *** proprietà per 1/6

*** *** , nata a Pistoia (PT) il 01/06/1962 codice fiscale *** *** proprietà per ½

Dati catastali : Catasto Terreni comune Pistoia foglio 272, particella 1099, AREA RURALE, superficie mq. 22

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA 1/B, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	272	660	3		A2	4	11	349 mq	1391,85 €	T-1-2	
	272	660	1		E						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

La particella 660 sub. 1 è bene comune non censibile fra la particella 660 sub.3 e la particella 660 sub.2 di altra proprietà.

La planimetria catastale non corrisponde alla situazione attuale in particolare per la suddivisione in due unità abitative dell'appartamento al piano primo, aventi indipendenti accessi dal pianerottolo di piano primo e per la mancata rappresentazione di una tettoia di circa 36 mq usata come ricovero di auto, posta sulla pertinenza esterna bcnc con il sub. 2

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA S.N.C.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
272	1099				area rurale		Ca 22			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, riguardo alla qualificazione.

La porzione di terreno, classificata "area rurale" è di fatto un terreno in zona edificabile inserito in area urbana. La sua corretta classificazione sarebbe di Ente Urbano, avendo perso da tempo la sua caratteristica di terreno agricolo.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA 1/B, PIANO T-1-2

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pistoia il certificato di residenza degli esecutati, dal quale risulta che gli stessi risiedono nel Comune di Pistoia in Via Andrea Doria al civico 1/b , ma in stati di famiglia separati e precisamente:

1) *** *** nata il 06/11/1931 in Quarrata (PT) in stato libero per decesso del coniuge *** *** in Pistoia dal 26/02/1988, iscritta all'indirizzo Via Andrea Doria 1/B, unico componente della famiglia anagrafica **e titolare di diritto di abitazione**

2) *** *** nata il 01/06/1962 a Pistoia iscritta nella famiglia di *** *** all'indirizzo di Via Andrea Doria 1/B unitamente a:

*** *** nata il 24/08/1993 a Pistoia

*** *** nato il 24/12/1998 a Pistoia

Dall'estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Pistoia e dal Comune di Quarrata risulta inoltre che *** *** e *** *** , nato il 06/10/1962 a Pistoia hanno contratto matrimonio a Quarrata il 24/05/1987 e non risulta alcuna annotazione presente.

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

*** *** è deceduto in data 23.11.2015

BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA S.N.C.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pistoia il certificato di residenza dell' esecutata, dal quale risulta che la stessa risiede nel Comune di Pistoia in Via Andrea Doria al civico 1/b , con il seguente stato di famiglia

1) *** *** nata il 01/06/1962 a Pistoia iscritta nella famiglia di *** *** all'indirizzo di Via Andrea Doria 1/B unitamente a:

*** *** nata il 24/08/1993 a Pistoia

*** *** nato il 24/12/1998 a Pistoia

Dall'estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Pistoia e dal Comune di Quarrata risulta inoltre che *** *** e *** *** , nato il 06/10/1962 a Pistoia hanno contratto matrimonio a Quarrata il 24/05/1987 e non risulta alcuna annotazione presente.

*** *** è deceduto in data 23.11.2015

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA 1/B, PIANO T-1-2

L'immobile risulta alla data del sopralluogo e dalle certificazioni rilasciate dal Comune di Residenza, occupato in parte dalla famiglia di *** *** , formata dalla stessa e dai due figli e in parte da quella di *** *** , unica componente della famiglia. Le due famiglie occupano due distinte porzioni dell'immobile, benché ricavate dalla suddivisione non legittimata da pratiche ed autorizzazioni edilizie o segnalazioni/certificazioni di inizio dei lavori.

*** *** **ha diritti di abitazione sul bene**

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA S.N.C.

il bene risulta ad oggi usato apparentemente come estensione dell'area scoperta del b.c.n.c. del Bene 1 e di altra proprietà non oggetto di esecuzione. Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA 1/B, PIANO T-1-2

L'immobile risulta occupato dalla famiglia di *** *** e da quella di *** *** .

L'immobile si presenta in normale stato di manutenzione con riferimento alla data di costruzione ed al normale stato di usura degli immobili. Le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche dei fabbricati di civile abitazione nell'epoca di costruzione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA S.N.C.

La porzione di terreno, adiacente alla pertinenza scoperta del Bene 1, è apparentemente usata come estensione di quella benché di provenienza e composizione della proprietà diversa. Fra i due beni non esiste delimitazione

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

fisica ed è apparentemente utilizzata quale estensione dell' accesso dalla viabilità pubblica all'area condominiale interna b.c.n.c.. Il b.c.n.c. del Bene 1 ha comunque accesso diretto dalla viabilità pubblica anche senza l'utilizzazione del Bene 2

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA 1/B, PIANO T-1-2

L'immobile sottoposto a pignoramento per quote di proprietà e usufrutto è parte di un fabbricato in cui si trova al piano terra altra unità immobiliare (sub. 2) non interessata dalla procedura con la quale ha a comune la pertinenza esterna b.c.n.c., oltre le parti comuni per legge di cui all'art. 1117 del C.C..

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA S.N.C.

Il bene confina con il b.c.n.c. -area scoperta- del Bene 1, e di altra unità immobiliare non colpita da esecuzione; non è da questa separata fisicamente ed è usata apparentemente quale estensione del passaggio che collega la via pubblica all'area b.c.n.c. suddetta. Il bene ha però provenienza e composizione della proprietà diversa e non è gravata dall'usufrutto pro quota, come invece il Bene 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA 1/B, PIANO T-1-2

Non si rileva la presenza di servitù apparenti o trascritte gravanti sul bene pignorato.

****** ***** **ha diritti di abitazione sul bene.**

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA S.N.C.

Non si rileva la presenza di servitù apparenti o trascritte gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA 1/B, PIANO T-1-2

Caratteristiche costruttive

L'immobile ha struttura portante in muratura ordinaria e parte in cemento armato; è porzione di un fabbricato disposto su due livelli oltre soffitta ed ha esposizione su tutti i lati

L'altezza interna del piano primo è di poco superiore a m. 3,00 mentre l'altezza del sottotetto è variabile.

Le strutture verticali sono in muratura ordinaria, con presumibili parti in cemento armato, secondo gli usi costruttivi dell'epoca della realizzazione (seconda metà degli anni 1970). Non è stato possibile indagare direttamente le strutture dei solai, che si presumono -sempre secondo gli usi costruttivi dell'epoca di realizzazione- in laterizio e cemento armato

La copertura è a falde con manto in embrici di cotto e struttura con travetti c.d. Varese e tavelle in laterizio, poste al piano estradossale del travetto.

Le pareti interne sono in muratura, ad eccezione di alcune suddivisioni provvisorie realizzate con arredi o cartongesso.

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

Le pavimentazioni interne sono in gres o monocotture e in parte in cotto.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrature in vetro monostrato

Le scale e l'ingresso al piano terra sono rivestite in granito.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e il riscaldamento del tipo a termosifoni alimentati da caldaia a gas; non si riscontra la presenza di dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'immobile ha pertinenza scoperta bene comune non censibile con l'unità immobiliare posta a piano terra del fabbricato. Su questa pertinenza è stata realizzata una tettoia con struttura in legno lamellare, per il ricovero delle auto, per la quale non si rilevano atti che ne legittimano la costruzione.

L'area scoperta è in parte contigua e non distinta con separazioni fisiche altra area di cui al Bene 2 di questa perizia.

Il bene ha accesso indipendente dalla pertinenza b.c.n.c., tramite portico esclusivo, ed ha soffitta posta al piano secondo collegata con la scala che collega tutti i piani. La soffitta è suddivisa in zone fra loro collegate da un disimpegno comune ed è destinata ad attività di servizio dell'appartamento del piano primo. Solo la stanza principale della soffitta è rifinita con controsoffitto in perline di legno che nasconde la struttura -presumibilmente anche in questa porzione, in travetti prefabbricati c.d. Varese e scempiato in tavelloni. Le altre parti della soffitta hanno invece il solaio di copertura a vista, anch'esso in travetti e tavellone in laterizio

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA S.N.C.

Terreno esclusivo in area urbanisticamente assimilabile alle aree B del Dm 1444 del 2.4.1968.

L'area non è suscettibile di autonoma utilizzazione ai fini edilizi e ha finitura prevalente a prato con siepe perimetrale sul confine sud e nessuna delimitazione con il confinante b.c.n.c. del Bene 1 ed altra proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA 1/B, PIANO T-1-2

Il bene è occupato dalle seguenti famiglie:

A) dalla famiglia di *** *** (esecutata pro quota di nuda proprietà e pro quota di piena proprietà) e dai figli *** *** (titolari della piena proprietà pro quota e della nuda proprietà pro quota, ma non esecutati).

La famiglia è così composta:

*** *** nata il 01/06/1962 a Pistoia iscritta nella famiglia di *** *** all'indirizzo di Via Andrea Doria 1/B unitamente ai figli: *** *** nata il 24/08/1993 a Pistoia e *** *** nato il 24/12/1998 a Pistoia.

B)

Il bene è inoltre occupato anche dalla famiglia della signora *** *** a, usufruttuaria pro quota dell'intera proprietà, la quale occupa di fatto una sola porzione del Bene, come generata da una suddivisione non legittimata da titoli edilizi; la famiglia della signora *** *** è composta da *** *** , nata il 06/11/1931 in Quarrata (PT) in stato libero per decesso del coniuge *** *** in Pistoia dal 26/02/1988, iscritta all'indirizzo Via Andrea Doria 1/B, unico componente della famiglia anagrafica.

Le due famiglie occupano due distinte porzioni dell'immobile, benché ricavate dalla suddivisione non legittimata da titoli edilizi o segnalazioni/certificazioni di inizio dei lavori.

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

*** *** **ha diritti di abitazione sul bene.**

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA S.N.C.

Il bene è indistintamente utilizzato ed occupato dagli stessi occupanti il Bene 1, unitamente all'area scoperta, b.c.n.c., del Bene 1 e di altra proprietà non oggetto di esecuzione. L'altra proprietà non oggetto di esecuzione, apparentemente, può utilizzare ma nel caso sine titulo anche questa porzione di area in quanto non fisicamente separata dall'area b.c.n.c. . L'immobile è in comproprietà fra la esecutata *** *** (per 4/6) nata il 01/06/1962 a Pistoia e i figli: *** *** nata il 24/08/1993 a Pistoia e *** *** nato il 24/12/1998 a Pistoia, proprietari in quota di 1/6 ciascuno e non esecutati. Il Bene 2 è direttamente collegato alla viabilità e funge apparentemente anche da estensione dell'accesso carraio alla restante parte di quell'area scoperta b..c..n.c. del Bene 1 e di altra proprietà. L'accesso all'area b.c.n.c. dalla viabilità è comunque possibile anche senza l'uso del Bene 2.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA 1/B, PIANO T-1-2

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

PROVENIENZE VENTENNALI

FOGLIO 272 PARTICELLA 660 SUBALTERNO 3

Periodo : dal 25/11/1972 al 26/02/1988

Proprietà :

*** *** codice fiscale *** *** proprietà per 1/2

*** *** codice fiscale *** *** proprietà per 1/2

Atto : Compravendita (terreno edificabile)

Data atto : atto notaio Raffaele Marchitelli del 25/11/1972

Repertorio :

Trascrizione presso : RR.II. di Pistoia

Data : 1973

Registro Generale : ---------- Registro Particolare : 211

Periodo : dal 26/02/1988 al 28/12/2010

Proprietà :

*** *** codice fiscale *** *** proprietà per 4/6

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

*** *** codice fiscale *** *** proprietà per 1/6

*** *** codice fiscale *** *** proprietà per 1/6

Atto : Certificato di denunciata successione di *** ***

Data atto : 16/06/1989 numero di repertorio 12/1037

Trascrizione presso : RR.II. di Pistoia in data : 04/07/1989

Registro Generale : 4162 Registro Particolare : 2663

~~*(n.d.r.: non risulta accettazione tacita della eredità dei beni successivamente ceduti)*~~

Periodo : dal 28/12/2010 al 28/12/2010

Proprietà :

*** *** codice fiscale *** *** proprietà per 4/5

*** *** codice fiscale *** *** proprietà per 1/5

Atto : Atto di cessione di diritti e donazione (*n.d.r.: PRIMO LUOGO DELL'ATTO*)

Data atto : 28/12/2010 numero di repertorio 92279 fascicolo 40373

Trascrizione presso : RR.II. di Pistoia in data : 26/01/2011

Registro Generale : 632 Registro Particolare : 451

Periodo : dal 28/12/2010 al 23/11/2015

Proprietà :

*** *** codice fiscale*** *** usufrutto per 4/5

*** *** codice fiscale *** *** proprietà per 1/5

*** *** codice fiscale *** *** nuda proprietà per 4/10

*** *** codice fiscale *** *** nuda proprietà per 4/10

Atto : Atto di cessione di diritti e donazione (*n.d.r.: SECONDO LUOGO DELL'ATTO*)

Data atto : 28/12/2010 numero di repertorio 92279 fascicolo 40373

Trascrizione presso : RR.II. di Pistoia in data : 26/01/2011 Reg. Gen.: 632 Reg Part.: 451

~~Periodo : dal 23/11/2015 al 06/11/2025~~

Periodo : dal 23/11/2015 al 13/02/2026

Proprietà :

*** *** codice fiscale *** *** usufrutto per 4/5

*** *** codice fiscale *** *** proprietà per 1/15

*** *** codice fiscale *** *** proprietà per 1/15

*** *** codice fiscale *** *** proprietà per 1/15

*** *** codice fiscale *** *** nuda proprietà per 8/15

*** *** codice fiscale *** *** nuda proprietà per 2/15

*** *** codice fiscale *** *** nuda proprietà per 2/15

Atto : Certificato di denunciata successione di *** *** *(n.d.r.: in data 18/02/2016 con atto notaio Mario Muschio è stato fatto atto per accettazione di eredità con beneficio di inventario)*

Data atto : 31/05/2017 numero di repertorio 114/9990/17

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

Trascrizione presso : RR.II. di Pistoia in data : 01/06/2017
Registro Generale : 4244 Registro Particolare : 2794

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA S.N.C.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Periodo : dal 14/01/1998 al 23/11/2015

Proprietà :

*** *** codice fiscale *** *** proprietà per 1/2

*** *** codice fiscale *** *** proprietà per 1/2

Atto : Compravendita terreno

Data atto : atto notaio De Luca Patrizia del 14/01/1998

Repertorio : 28869

Trascrizione presso : RR.II. di Pistoia

Data : 27/01/1998

Registro Generale : 703

Registro Particolare : 572

~~Periodo : dal 23/11/2015 al 06/11/2025~~

Periodo : dal 23/11/2015 al 13/02/2026

Proprietà :

*** *** codice fiscale *** *** proprietà per 4/6

*** *** codice fiscale *** *** proprietà per 1/6

*** *** codice fiscale *** *** proprietà per 1/6

Atto : Certificato di denunciata successione di *** *** *(n.d.r.: in data 18/02/2016 con atto notaio Mario Muschio è stato fatto atto per accettazione di eredità con beneficio di inventario)*

Data atto : 31/05/2017 numero di repertorio 114/9990/17

Trascrizione presso : RR.II. di Pistoia

Data : 01/06/2017

Registro Generale : 4244

Registro Particolare : 2794

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA 1/B, PIANO T-1-2

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, viene così determinato:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI € 294,00

IPOTECHE VOLONTARIE € 35,00

IPOTECHE GIUDIZIALI 5‰ su importo totale ipoteca

se il prezzo di vendita è inferiore al totale dell' ipoteca = 5‰ su prezzo di vendita oltre tasse fisse pari a € 35,00+59,00

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali

Iscritta a Pistoia il 18/01/2013

Registro Generale 510 – Registro Particolare 62

Importo totale : € 70.000,00

A favore di : Sig. *** ***

Contro :

*** *** codice fiscale *** *** proprietà per 1/5

*** *** codice fiscale *** *** nuda proprietà per 4/10

*** *** codice fiscale *** *** nuda proprietà per 4/10

Capitale € 55.000,00

Data atto : 04/01/2013 notaio Cappellini Giulio Cesare

N° repertorio : 95800/42520

Grava su :

Quota di 4/5 della nuda proprietà ed 1/5 della piena proprietà di abitazione in Comune di Pistoia località Bottegone

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati) :

- foglio 272, particella 660, subalterno 3, categoria A/2

- foglio 272, particella 660, subalterno 1 ente comune

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a Pistoia il 03/05/2013

Registro Generale 2987 – Registro Particolare 458

Importo totale : € 20.000,00

A favore di : *** ***

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

Contro :

*** *** codice fiscale *** *** nuda proprietà per 4/5

Capitale € 14.861,00

Data atto giudiziario : 18/04/2013

N° repertorio : 467/2013

Grava su :

Quota di 4/5 della nuda proprietà di abitazione in Comune di Pistoia località Bottegone

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati) :

- foglio 272, particella 660, subalterno 3, categoria A/2

- foglio 272, particella 660, subalterno 1 ente comune

Ipoteca legale derivante da ruolo (art.77 del DPR n°602 del 1973)

Iscritta a Pistoia il 21/05/2013

Registro Generale 3497 – Registro Particolare 521

Importo totale : € 1.065.155,92

A favore di : EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Contro :

*** *** codice fiscale *** *** nuda proprietà per 4/5

*** *** codice fiscale *** *** proprietà per 1/5

Capitale € 532.577,96

Data atto giudiziario : 16/05/2013

N° repertorio : 140/8913

Grava su :

Quota di 4/5 della nuda proprietà ed 1/5 della piena proprietà di abitazione in Comune di Pistoia località Bottegone

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati) :

- foglio 272, particella 660, subalterno 3, categoria A/2

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a Pistoia il 05/07/2013

Registro Generale 4823 – Registro Particolare 772

Importo totale : € 106.272,30

A favore di : BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VIGNOLE E MONTAGNA PISTOIESE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Quarrata cf 00138580477

Contro :

*** *** codice fiscale *** *** nuda proprietà per 4/5

*** *** codice fiscale *** *** proprietà per 1/5

Capitale € 70.848,20

Data atto giudiziario : 18/04/2013

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

N° repertorio : 467/2013

Grava su :

Quota di 4/5 della nuda proprietà e quota di 1/5 della proprietà di abitazione in Comune di Pistoia località Bottegone

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati) :

- foglio 272, particella 660, subalterno 3, categoria A/2
- foglio 272, particella 660, subalterno 1 ente comune

La formalità contiene anche altre unità negoziali (foglio 272 particella 1099) (*n.d.r.: Bene 2*)

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale : UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PISTOIA

Trascritta a Pistoia il 07/05/2025

Registro Generale 4095 – Registro Particolare 2817

Quota : 1/1

A favore : BANCA ALTA TOSCANA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA proprietà per :

- quota di 1/15 della piena proprietà della unità negoziale 1
- quota di 12/15 dell'usufrutto della unità negoziale 1
- quota di 8/15 della nuda proprietà della unità negoziale 1
- quota non specificata della proprietà ed usufrutto della unità negoziale 2 (*n.d.r.: Ente comune*)
- quota di 4/6 della piena proprietà della unità negoziale 3

Contro :

*** *** codice fiscale *** *** proprietà per :

- quota di 1/15 della piena proprietà della unità negoziale 1
- quota di 8/15 della nuda proprietà della unità negoziale 1
- quota non specificata della proprietà e nuda proprietà della unità negoziale 2
- quota di 4/6 della piena proprietà della unità negoziale 3

*** *** codice fiscale *** *** proprietà per :

- quota di 12/15 dell'usufrutto della unità negoziale 1

Immobili :

Abitazione e terreno in Comune di Pistoia località Bottegone via Andrea Doria

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati) :

Unità negoziale 1)

- foglio 272, particella 660, subalterno 3, categoria A/2, consistenza vani 11

Unità negoziale 2)

- foglio 272, particella 660, subalterno 1, ente comune

Unità negoziale 3)

- foglio 272, particella 1099, superficie mq. 22 (*n.d.r.: bene 2 in perizia*)

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

TRASCRIZIONI

Atto per causa di morte – Accettazione di eredità con beneficio di inventario

Trascritta a Pistoia il 01/03/2016 Registro Generale 1507 – Registro Particolare 1055

A favore di :

*** *** proprietà per 1/15 U.Neg. 1

*** *** nuda proprietà per 2/15 U.Neg. 1

*** *** proprietà U.Neg. 2

*** *** proprietà per 1/6 U.Neg. 3

*** *** proprietà per 1/15 U.Neg. 1

*** *** nuda proprietà per 2/15 U.Neg. 1

*** *** proprietà U.Neg. 2

*** *** proprietà per 1/6 U.Neg. 3

*** *** proprietà per 1/15 U.Neg. 1

*** *** nuda proprietà per 2/15 U.Neg. 1

*** *** proprietà U.Neg. 2

*** *** proprietà per 1/6 U.Neg. 3

Contro :

*** *** proprietà per 2/10 U.Neg. 1

*** *** nuda proprietà per 4/10 com.leg.U.Neg. 1

*** *** proprietà U.Neg. 2

*** *** proprietà per 3/6 com.leg. U.Neg. 3

Data atto di riferimento : 18/02/2016 notaio Mario Muschio

N° repertorio : 661/435

Data di morte : 23/11/2015

Grava su :

Abitazione, terreno e bcnc in Comune di Pistoia località Bottegone via Andrea Doria

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati) :

U.Neg. 1 - foglio 272, particella 660, subalterno 3, categoria A/2

U.Neg. 2 - foglio 272, particella 660, subalterno 1, categoria ente comune

U.Neg. 3 - foglio 272, particella 1099, terreno mq.22

TRASCRIZIONI

Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità.

Trascritta a Pistoia il 25/11/2025 Registro Generale 10731 – Registro Particolare 7558

A favore di :

*** *** proprietà per 1/6

*** *** proprietà per 1/6

*** *** proprietà per 1/6

Contro :

*** *** proprietà per 1/2

Data atto di riferimento : 28/12/2010 notaio Cappellini Giulio Cesare

N° repertorio : 92279/40373

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

Grava su :

Quota di ½ della piena proprietà di abitazione in Comune di Pistoia località Bottegone

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati) :

- foglio 272, particella 660, subalterno 3, categoria A/2
- foglio 272, particella 660, subalterno 1 ente comune

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, viene così determinato:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI € 294,00

IPOTECHE VOLONTARIE € 35,00

IPOTECHE GIUDIZIALI 5‰ su importo totale ipoteca

se il prezzo di vendita è inferiore al totale dell' ipoteca = 5‰ su prezzo di vendita oltre tasse fisse pari a € 35,00+59,00

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a Pistoia il 05/07/2013

Registro Generale 4823 – Registro Particolare 772

Importo totale : € 106.272,30

A favore di : BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VIGNOLE E MONTAGNA PISTOIESE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Quarrata cf 00138580477

Contro :

*** *** proprietà per 1/2

Capitale € 70.848,20

Data atto giudiziario : 18/04/2013

N° repertorio : 467/2013

Grava su :

Quota di 1/2 della proprietà di terreno in Comune di Pistoia località Bottegone

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati) :

- foglio 272, particella 1099 (N.B.: si segnala che la particella 1099 è a Catasto Terreni e non a Catasto Fabbricati come erroneamente indicato nella iscrizione)

La formalità contiene anche altre unità negoziali (foglio 272 particella 660 subalterni 1 e 3) (*n.d.r.: bene 1 in perizia)*

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

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale : UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PISTOIA

Trascritta a Pistoia il 07/05/2025

Registro Generale 4095 – Registro Particolare 2817

Quota : 1/1

A favore : BANCA ALTA TOSCANA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA proprietà per :

- quota di 1/15 della piena proprietà della unità negoziale 1
- quota di 12/15 dell'usufrutto della unità negoziale 1
- quota di 8/15 della nuda proprietà della unità negoziale 1
- quota non specificata della proprietà ed usufrutto della unità negoziale 2
- ***quota di 4/6 della piena proprietà della unità negoziale 3***

Contro :

*** *** proprietà per :

- quota di 1/15 della piena proprietà della unità negoziale 1
- quota di 8/15 della nuda proprietà della unità negoziale 1
- quota non specificata della proprietà e nuda proprietà della unità negoziale 2
- ***quota di 4/6 della piena proprietà della unità negoziale 3***

*** *** proprietà per :

- quota di 12/15 dell'usufrutto della unità negoziale 1

Immobili :

Abitazione e terreno in Comune di Pistoia località Bottegone via Andrea Doria

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati) :

Unità negoziale 1)

- foglio 272, particella 660, subalterno 3, categoria A/2, consistenza vani 11

Unità negoziale 2)

- foglio 272, particella 660, subalterno 1, ente comune

Unità negoziale 3)

- ***foglio 272, particella 1099, superficie mq. 22***

TRASCRIZIONI

Atto per causa di morte – Accettazione di eredità con beneficio di inventario

Trascritta a Pistoia il 01/03/2016 Registro Generale 1507 – Registro Particolare 1055

A favore di :

*** *** proprietà per 1/15 U.Neg. 1

*** *** nuda proprietà per 2/15 U.Neg. 1

*** *** proprietà U.Neg. 2

*** *** N proprietà per 1/6 U.Neg. 3

*** *** proprietà per 1/15 U.Neg. 1

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

*** *** nuda proprietà per 2/15 U.Neg. 1

*** *** U.Neg. 2

*** *** Z proprietà per 1/6 U.Neg. 3

*** *** proprietà per 1/15 U.Neg. 1

*** *** nuda proprietà per 2/15 U.Neg. 1

*** *** proprietà U.Neg. 2

*** *** proprietà per 1/6 U.Neg. 3

Contro :

*** *** proprietà per 2/10 U.Neg. 1

*** *** nuda proprietà per 4/10 com.leg.U.Neg. 1

*** *** proprietà U.Neg. 2

*** *** proprietà per 3/6 com.leg. U.Neg. 3

Data atto di riferimento : 18/02/2016 notaio Mario Muschio

N° repertorio : 661/435

Data di morte : 23/11/2015

Grava su :

Abitazione, terreno e bcnc in Comune di Pistoia località Bottegone via Andrea Doria

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati) :

U.Neg. 1 - foglio 272, particella 660, subalterno 3, categoria A/2

U.Neg. 2 - foglio 272, particella 660, subalterno 1, categoria ente comune

U.Neg. 3 - foglio 272, particella 1099, terreno mq.22

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA 1/B, PIANO T-1-2

L'immobile ricade in zona normata nel R.U. all'Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare) ed è classificata come TR1.

Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) classifica la pericolosità di alluvioni fluviali e costiere della zona P3.

L'area in cui è collocato l'immobile non ricade fra quelle soggette a vincolo paesaggistico.

Si riporta in estratto le disposizioni dell'art. 41 relative alle zone TR1:

Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare)

1. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie:

2. TR1: tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria.

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

3. TR2: ……..(omissis)

4. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968.

5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

** residenziale;*

** direzionale e di servizio;*

** artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale;*

** commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita;*

** turistico-ricettiva extra-alberghiera;*

** pubbliche o di interesse pubblico;*

** parcheggio a servizio delle attività ammesse;*

** verde privato.*

6. Gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni.

7. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di Sua inferiore a 45 mq., fanno eccezione:

- gli interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing – vedi anche il comma 5 del successivo art. 53) nei quali la SU può essere ridotta a 38 mq per alloggio purché tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi ricavati e previa verifica della corrispondenza con gli standard;

- gli interventi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla specifica normativa.

8. Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art.38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1; le altezze dei nuovi edifici ricostruiti non dovranno superare le altezze degli edifici adiacenti, nel rispetto dei limiti previsti all'art. 27, c1, lettera a) del presente RU. Per la ristrutturazione edilizia è ammesso l'aumento di superficie da ritrovare all'interno dell'involucro esistente.

9. Per gli edifici storici compresi all'interno delle zone TR1 e TR2 e individuati nella planimetria 1:2.000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento con le relative sigle, sono ammessi gli interventi per le rispettive classi di cui all'art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili).

10. Le autorimesse interrate sono consentite nei tessuti TR1 TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico dicui al precedente art. 39.

11. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di SCal non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data del 17/04/2013 e per ogni unità immobiliare con destinazione d'uso di interesse collettivo esistente alla data del 31/12/2005 alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade) e delle altezze massime previste dall'art. 27, comma 1 lettera a):

- nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione;

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

- nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme;

- nei casi di edifici condominiali l'intervento dovrà essere realizzato sulla base di un progetto unitario esteso all'intero immobile e approvato dai condomini;

- qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola o a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le zone omogenee TR,VP e agricola;

- adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento.

11bis. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SU per alloggio, a condizione:

- che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B;

- che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R;

- che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i.

il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire.

11ter. Per i tessuti TR2 ... (omissis)

12. Fermo restando l'obbligo di verifica della dotazione dei parcheggi di cui al seguente articolo 62, nei casi di impossibilità di reperimento degli stessi ne è consentita la monetizzazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA S.N.C.

L'immobile ricade in zona normata nel R.U. all'Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare) ed è classificata come TR1.

Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) classifica la pericolosità di alluvioni fluviali e costiere della zona P3.

L'area in cui è collocato l'immobile non ricade fra quelle soggette a vincolo paesaggistico.

Si riporta in estratto le disposizioni dell'art. 41 relative alle zone TR1:

Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare)

1. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie:

2. TR1: tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria.

3. TR2: ……..(omissis)

4. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968.

5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

** residenziale;*

** direzionale e di servizio;*

** artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale;*

** commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita;*

** turistico-ricettiva extra-alberghiera;*

** pubbliche o di interesse pubblico;*

** parcheggio a servizio delle attività ammesse;*

** verde privato.*

6. Gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni.

7. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di Sua inferiore a 45 mq., fanno eccezione:

- gli interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing – vedi anche il comma 5 del successivo art. 53) nei quali la SU può essere ridotta a 38 mq per alloggio purché tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi ricavati e previa verifica della corrispondenza con gli standard;

- gli interventi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla specifica normativa.

8. Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art.38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1; le altezze dei nuovi edifici ricostruiti non dovranno superare le altezze degli edifici adiacenti, nel rispetto dei limiti previsti all'art. 27, c1, lettera a) del presente RU. Per la ristrutturazione edilizia è ammesso l'aumento di superficie da ritrovare all'interno dell'involucro esistente.

9. Per gli edifici storici compresi all'interno delle zone TR1 e TR2 e individuati nella planimetria 1:2.000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento con le relative sigle, sono ammessi gli interventi per le rispettive classi di cui all'art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili).

10. Le autorimesse interrate sono consentite nei tessuti TR1 TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico dicui al precedente art. 39.

11. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di SCal non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data del 17/04/2013 e per ogni unità immobiliare con destinazione d'uso di interesse collettivo esistente alla data del 31/12/2005 alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade) e delle altezze massime previste dall'art. 27, comma 1 lettera a):

- nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione;

- nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme;

- nei casi di edifici condominiali l'intervento dovrà essere realizzato sulla base di un progetto unitario esteso all'intero immobile e approvato dai condomini;

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

- qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola o a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le zone omogenee TR,VP e agricola;

- adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento.

11bis. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SU per alloggio, a condizione:

- che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B;

- che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R;

- che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i.

Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire.

11ter. Per i tessuti TR2 ... (omissis)

12. Fermo restando l'obbligo di verifica della dotazione dei parcheggi di cui al seguente articolo 62, nei casi di impossibilità di reperimento degli stessi ne è consentita la monetizzazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA 1/B, PIANO T-1-2

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

L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità o di Segnalazione Certificata di Agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il fabbricato è stato costruito in forza del Permesso per Lavori rilasciato ai signori *** *** (n.d.r.: il nome corretto è *** ***) per " eseguire la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Pistoia – Via Magellano – loc. Bottegone" protocollato al n. 558/1974 e ritirato il 12/06/1974 e rilasciato a seguito della presentazione del progetto in data 08/04/1974 prot. 8202.

Il Permesso riportava in calce una serie di prescrizioni, fra le quali, al n. 19: " dovrà essere destinata a parcheggio una superficie di almeno mq 74 esterna alla recinzione e pavimenta." La prescrizione è di incerta interpretazione: in particolare non è specificato se per " parcheggio" debba intendersi parcheggio di uso

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

pubblico o privato, anche se la specifica di "esterna alla recinzione e pavimentata" potrebbe far propendere per l'interpretazione di parcheggio di uso pubblico. Nella stima del bene tale incertezza viene valutata con applicazione della riduzione forfettaria del valore del bene, come meglio precisato nell'apposito capitolo.

L'intero fabbricato, di cui è parte il Bene qui descritto, è stato oggetto di richiesta di sanatoria ex L.47/1985 a seguito della quale fu rilasciata la Concessione a Sanatoria n. 135 in data 22 Febbraio 1996 (notificata in data 27 Novembre 1996) per " incremento di superficie ed esecuzione di modifiche interne ed esterne con abbassamento del tetto esistente di un fabbricato di civile abitazione e locali artigianali".

Con riferimento al bene in esame si rileva in particolare che successivamente alla richiesta di sanatoria sono state apportate modifiche legate alla necessità di creare al piano primo due distinte unità, funzionalmente indipendenti, per le due famiglie lì residenti, realizzata con la suddivisione del corridoio di distribuzione alle varie stanze dell'originaria unità abitativa e la realizzazione di una nuova cucina nell'unità derivata.

La rappresentazione grafica manuale e la mancanza di una completa quotatura del fabbricato non rendono possibile una adeguata valutazione dell'esatta rispondenza dello stato attuale a quello rappresentato; ma il fabbricato, almeno per la parte del bene in esame, non è stato poi oggetto di ulteriori modifiche rispetto a quelle sopra descritte e quindi si renderà necessaria una pratica edilizia per miglior rappresentazione dello stato attuale; del che verrà tenuto conto nella stima del bene con abbattimento forfettario del valore di riferimento del bene.

Non risulta invece legittimata la realizzazione sull'area esterna, bene comune non censibile con altra unità immobiliare, di una tettoia in legno per il ricovero delle auto. Ai fini della stima del bene, e in considerazione della tipologia costruttiva di quella tettoia, verranno valutati i costi della sua rimozione da portare in detrazione per la determinazione del valore di stima.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA S.N.C.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'area urbana non è fisicamente separata dalla pertinenza scoperta del fabbricato di cui è parte il Bene 1 descritto in questa relazione, ma diversa è la composizione proprietaria e la provenienza. Il Bene inoltre è pervenuto ai proprietari dopo la realizzazione del fabbricato di cui al Bene 1 e non è pertanto legato alla storia edilizia di quello e non ne costituisce pertinenza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA 1/B, PIANO T-1-2

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

Non risulta nominato un amministratore di condominio e le eventuali spese per le parti comuni saranno quindi disciplinate con accordi fra i condomini.

Nel caso si tratta comunque di un condominio minimo che non richiederebbe formalità.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA S.N.C.

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

L'area sebbene in continuità, ma non fisicamente separata, con l'area scoperta del Bene 1 è da questa distinta per composizione proprietaria, non ha con questa rapporti di condominialità.

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

Non risulta nominato un amministratore di condominio e le eventuali spese per la ordinaria gestione della comproprietà saranno quindi disciplinate con accordi fra i comproprietari in quota.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria 1/b, piano T-1-2

Il bene si trova in località Bottegone, sobborgo della città di Pistoia, su una strada interna parallela alla Via Fiorentina, in zona residenziale di pregio. Appartamento di civile abitazione posto al piano primo con soprastante soffitta, con accesso esclusivo dal piano terra e scale interne tramite la corte a comune e portico esclusivo, oltre locale per centrale termica al piano terra con accesso dalla corte comune. L'appartamento, è parte di un fabbricato elevato su più piani: piano terra, primo e piano soffitta, costruito nella seconda metà degli anni 70 del secolo scorso, ed ha caratteristiche costruttive, finiture e dotazioni tipiche dei fabbricati di quel periodo. Per esigenze familiari il piano primo (catastalmente unica unità immobiliare) è stato suddiviso in due appartamenti, con accesso separato dal pianerottolo di sbarco della scala esclusiva interna, tramite la suddivisione di un corridoio di disimpegno interno. La parte principale è occupata dalla esecutata, proprietaria in quota, e dalla sua famiglia formata da due figli anch'essi proprietari pro quota e non esecutati, ed è formata da disimpegno di accesso dal vano scala dal quale si accede ad un ampio salone ed annesso cucinotto con ripostiglio, ad un ampio vano attualmente suddiviso con parete attrezzata in due porzioni, e ad altri due vani oltre al bagno e tre terrazzi scoperti. La parte minore, formatasi dalla suddivisione suddetta, è composta da due vani destinati uno a soggiorno-cucina e l'altro a camera con annesso locale bagno direttamente comunicante con la camera; questa porzione è occupata dalla usufruttuaria pro quota dell'intero bene. Alla corte, a comune con altra unità immobiliare non sottoposta ad Esecuzione, risulta adiacente e non fisicamente separata, una ulteriore porzione di area scoperta con accesso diretto dalla via pubblica ed attualmente censita a Catasto Terreni di proprietà pro quota della esecutata e dei figli non esecutati, descritta nel Bene 2 di questa perizia. Su porzione della corte comune con l'altra proprietà immobiliare è stata realizzata, senza titolo, una tettoia con struttura in legno poggiante su pilastri in legno ancorati a terra e priva di tamponamenti perimetrali, utilizzata per il ricovero di auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 272, Part. 660, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 272, Part. 660, Sub. 1, Categoria E

L'immobile, risulta in proprietà indivisa di più soggetti , di cui uno esecutato per diritti di nuda proprietà (8/15) e piena Proprietà (1/15), e altri due non esecutati in quota di piena proprietà pari a 1/15 ciascuno e di nuda proprietà pari a 2/15 ciascuno

Il bene è gravato inoltre da diritti di usufrutto (per quota di 4/5) di altro soggetto esecutato.

Il bene è gravato da diritti di abitazione di * ***.**

Il bene potrà essere posto in vendita per la sua interezza

Valore di stima del bene nella sua interezza al lordo dei diritti di abitazione: € 320.617,80

Valore di stima del bene nella sua interezza al netto della valorizzazione dei diritti di abitazione: € 288.556,02

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

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, previsioni urbanistiche vigenti ed adottate ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta e stato di occupazione. Tutti questi elementi, con l'esame delle documentazioni e con ricerca dei valori di mercato e con adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La stima è riferita all'interezza del Bene ed il valore delle singole quote potrà essere ricavato in base alla percentuale di possesso; in particolare il valore delle quote dei due comunisti non esecutati, pari a 3/15 per ciascuno, in considerazione delle decurtazioni già operate sul valore unitario che tengono conto anche dello stato di occupazione dell'immobile, vengono stimate pari a € 64.123,56 per ciascuno dei due comunisti non esecutati e complessivamente quindi pari a € 128.247,12.

In considerazione della valorizzazione del diritto di abitazione di * *** e del valore complessivo del bene e della conseguente detrazione della valorizzazione del diritto di abitazione, il valore delle singole quote potrà essere ricavato in base alla percentuale di possesso; in particolare il valore delle quote dei due comunisti non esecutati, pari a 3/15 per ciascuno, in considerazione delle decurtazioni già operate sul valore unitario che tengono conto anche dello stato di occupazione dell'immobile, vengono stimate pari a € 57.711,20 per ciascuno dei due comunisti non esecutati e complessivamente quindi pari a € 115.422,40.**

Tutte le considerazioni sotto esposte per la stima del Bene devono intendersi riferite al bene nella sua interezza.

Per la stima del più probabile valore di mercato sono state fatte indagini per accertare la presenza di atti di compravendita di beni, di analoghe caratteristiche collocati in Pistoia, località Bottegone in zone o località vicine di pari caratteristiche ed appetibilità commerciale, per una stima con approccio alla comparazione di mercato.

I prezzi di mercato si sono rilevati con indagini condotte con accesso al il S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate, di Pistoia, al sito del Borsino Immobiliare e in parte con accesso a portali specializzati nella pubblicizzazione di immobili offerti in vendita, indagando la zona di Bottegone e le unità immobiliari compravendute e localizzate in prossimità dei soggetti in esame.

I valori di mercato sono stati indagati anche con accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per rilevare i valori OMI.

Dall'analisi di questi dati, sottoposti ad apprezzamenti e detrazioni in base alle caratteristiche peculiari del soggetto, sono stati derivati i valori per unità di superficie che vengono usati per la stima.

Per quanto attiene allo stato di occupazione, **il bene risulta occupato dalla proprietaria in quota e dalla usufruttuaria in quota, entrambe esecutate ed è inoltre occupato dai figli della proprietaria in quota, anch'essi proprietari pro quota dei beni, ma non colpiti per la loro quota dalla esecuzione immobiliare.**

Il bene è gravato dal diritto di abitazione a favore di * ***

Dello stato di occupazione e dei tempi necessari per la liberazione e del diritto di abitazione è stato tenuto conto nella definizione del valore unitario di stima, apportando detrazioni, come di seguito esposte.

Per la determinazione del VALORE FINALE del bene viene inoltre stimato il costo delle procedure per la regolarizzazione della posizione edilizia, e le lavorazioni necessarie allo scopo con gli oneri relativi e, per la

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

parte di opere abusive non sanabili, il costo della demolizione e/o del rifacimento conforme, ovvero della eventuale monetizzazione degli abusi.

Si è inoltre ritenuto di dover apportare ulteriori detrazioni che tengono conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto; dello stato di occupazione, da parte di soggetti proprietari ed usufruttuari in quota ed esecutati per quanto non opponibile e di altri soggetti non esecutati proprietari pro quota; delle considerazioni fatte nella descrizione della storia edilizia, e della presenza dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e delle particolari modalità di vendita.

Negli atti di provenienza non si trova menzione dell'esistenza di usi civici.

Servizio Pubblicità Immobiliare (S.P.I.) dell'Agenzia delle Entrate, Pescia (provincia di Pistoia)

L'esperto ha provveduto a compiere accertamenti per l'individuazione di immobili che, per tipologia e collocazione, avessero caratteristiche comparabili con quelle dell'immobile in esame. Dalle visure in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare si è potuto accertare che sono presenti tre atti di compravendita di epoca recente nelle vicinanze del soggetto. Ritenendoli potenzialmente utili alla comparazione, la ricerca è proseguita con accesso al servizio per la lettura e/o richiesta in copia degli atti, di cui si riportano i dati più significativi.

A) Atto del 14/11/2024 Notaio Vincenzo Bafunno repertorio 72898 raccolta 31609

Oggetto della compravendita: unità immobiliare di civile abitazione, terra tetto, elevata su tre piani fuori terra in Via A. Doria 13 non di lusso formata da piano terra ingresso soggiorno, cucina, bagno, centrale termica e ripostiglio ed al piano primo disimpegno 4 camere, bagno e terrazzo oltre a 4 locali nel piano soffettia con corte esclusiva su 2 lati (F. 272 particella 508/6 e 635/1 , A3 ; classe 6, vani 9 mq 248 ed escluse scoperte 230 , rendita 836,66 €

PREZZO DICHIARATO IN ATTO : € 220.000,00

Il prezzo per unità di superficie – pari a quella catastale dichiarata in atti- dell'appartamento risulta di circa € x mq 887,00

Costruzione antecedente il 1967.

Si ritiene che il bene, per quanto desumibile dalla descrizione in atto, non sia idoneo a rappresentare il valore di mercato e quindi non comparabile al soggetto in esame

B)

Atto del 12/04/2024 Notaio Borea repertorio 1919 raccolta 1463

Oggetto della compravendita: fabbricato di civile abitazione disposto su 2 piani oltre soffitta e cantina, in Via Pigafetta, 3 con accesso da resede esclusivo e a piano terra ingresso e scala; a piano primo soggiorno con terrazzo, cucina, 2 camere matrimoniali di cui una con terrazzo, servizio igienico oltre disimpegno e ripostiglio; soffitta non praticabile a piano secondo oltre cantina al piano seminterrato.

Al Catasto fabbricati in F.272 particella 549/11 (A/3 classe 5; 6,5 vani; mq 166 di superficie catastale ed escluso scoperte 148) rendita 503,55

Anno di costruzione 1978

PREZZO DICHIARATO IN ATTO : € 200.000,00 .

da cui il prezzo per unità di superficie – pari a quella commerciale desunta da quella dichiarata in atti- risulta di circa € 1.250,00 x mq

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

Il valore desunto dall'atto di provenienza del comparabile B) appare idoneo a rappresentare un valore di mercato del soggetto in esame e pertanto viene assunto a riferimento.

C)

Atto del 03/10/2025 Notaio Carlotta Fedi rep. 1205, raccolta 827

Appartamento di civile abitazione a piano terra di bifamiliare con accesso da corte comune su tutti i lati e ingresso a comune, posto in Via A.Doria 9 formato da ingresso, disimpegno, soggiorno con ampio disimpegno e cucina oltre 2 camere oltre bagno, e lavanderia, loggia frontale e e piccolo resede esclusivo tergale oltre rimesso di c. mq 20 sul retro.

Al catasto fabbricati: Foglio 272 particelle 533/5 (A3, Classe 4 vani 6,5 superficie mq 110,00, Rendita 419,62 e Foglio 272 particella 561/7 C6, classe 4 mq 21 e catastali 30,00 Rendita 99,78

Anno di costruzione 1967

PREZZO DICHIARATO IN ATTO : € 175.000,00 .

da cui il prezzo per unità di superficie – pari a quella catastale delle due U.I. dichiarata in atti ragguagliata- risulta di circa € 1.450,00 x mq

Il valore desunto dall'atto di provenienza del comparabile C) appare idoneo a rappresentare un valore di mercato del soggetto in esame e pertanto viene assunto a riferimento.

Valori OMI

Vedasi allegato

Abitazioni di tipo economico 1 semestre 2025

I valori di mercato della banca dati delle quotazioni immobiliari reperibili presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, i cosiddetti valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), oscillano per le abitazioni civili (A/2) 1.300,00-1.650,00 € x mq di superficie lorda e quindi medio c. 1.500,00 € x mq , mentre per le abitazioni economiche (A/3) i valori oscillano fra 1.150,00-1.450,00 e quindi medio 1.300,00 € x mq

Si ritiene che per le caratteristiche del fabbricato sia pertinente il valore di riferimento mediato fra i valori di cui sopra pari a 1.500,00 € x mq (valore medio delle abitazioni civili) per le sue caratteristiche di posizione, finiture e pertinenze scoperte.

Valori Borsino Immobiliare

I valori del Borsino Immobiliare riferito al periodo per l'edilizia economica:

in prima Fascia, il valore minimo, medio e massimo risultano rispettivamente pari a €xmq 1.403-1795 e quindi medio a cifra tonda € 1.600,00x mq mentre in media fascia € 1.191-1.526 e quindi medio a cifra tonda € 1.360,00 x mq

Per le caratteristiche del fabbricato, si ritiene pertinente il valore di riferimento di 1.480,00 € x mq (valore medio per edilizia residenziale in prima e seconda fascia).

Immobili in vendita pubblicizzati sui portali o in Agenzia Immobiliare.

Vedasi allegato.

Si segnalano per maggior attinenza al soggetto in esame:

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

1) in località Bottegone (Agenzia Immobiliare.it) unità abitativa in bifamiliare: al piano terra con portico e giardino oltre a tre posti auto scoperti e ripostiglio; al piano primo cucina abitabile, 2 wc, 2 camere e soggiorno + sala da pranzo oltre mansarda con bagno e soffitta. Superficie commerciale mq 218. Prezzo richiesto € 299.000,00 e quindi con prezzo unitario pari a c. €/mq 1.370,00

2) in località Bottegone (Agenzia Immobiliare.it) in Via A.Doria unità abitativa al piano terra, cucinotto, disimpegno, 2 camere matrimoniali, bagno ed ampio soggiorno con resede di circa 60 mq e garage . Superficie commerciale dichiarata di circa mq 100 . Prezzo richiesto € 225.000,00 e quindi con prezzo unitario ragguagliato pari a c. €/mq 2.250 ,00

CONCLUSIONI SULLA RICERCA FINALIZZATA ALL' ACCERTAMENTO DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE DEI BENI

I valori OMI , benché non sempre di certa affidabilità, vengono assunti per il valore unitario medio, pari a c. €/mq 1.500,00 . Tale valore sarà assunto per mediare quello accertato presso i portali web e il prezzo di immobili compravenduti in zona.

Il prezzo degli immobili di cui ai punti B) e C) con prezzo medio dichiarato per unità di superficie pari a di circa € x mq 1.350,00 si ritiene utile alla comparazione.

Il valore medio desunto dal Borsino per l'edilizia residenziale economica di 1.480,00 € x mq si ritiene utle alla comparazione.

I valori rilevati per immobili in vendita pubblicizzati sui portali o in Agenzia Immobiliare si ritiene che il comparabile 1) sia il più adeguato, per lo standard pari al fabbricato in esame, a rappresentare il valore del soggetto con il suo prezzo medio di 1.370,00 €/mq

Per quanto esposto in questa relazione, si ritiene congruo il valore mediato fra i valori e i prezzi sopra esposti che così risulta:

(1.350,00 + 1.500,00 + 1.480,00 + 1.370,00)/4 = € x mq 1.425,00 a cifra tonda

di superficie commerciale convenzionale lorda , come definita con i coefficienti che hanno determinato il calcolo della consistenza, per un immobile nuovo/non nuovo e commerciabile.

Per la determinazione del VALORE FINALE del bene si è ritenuto di dover apportare detrazioni che tengono conto di circostanze particolari, descritte in questa perizia e in particolare dei seguenti costi prevedibili per la regolarizzazione della posizione edilizia, come di seguito stimati:

<u>Costi stimati per la regolarizzazione delle difformità riscontrate</u>.

Demolizione e allontanamento ovvero sistemazione a terra della tettoia per ricovero auto su b..c.n.c. e per la restituzione dello status quo ante la divisione operata per ricavare la unità abitativa indipendente funzionalmente dalla principale, compresi oneri per allontanamento a discarica dei residui di lavorazione: a cifra tonda € 3.500,00 compresi oneri fiscali

Spese per onorari e altre spese tecniche pratiche edilizie per la legittimazione delle lavorazioni di demolizione/smontaggio , e per la miglior rappresentazione dello stato di fatto legittimato compresi oneri fiscali: a cifra tonda € 4.000,00

e quindi per complessivi € 7.500,00

Il costo così stimato in termini di incidenza per mq di superficie commerciale lorda si arrotonda a €xmq : 7.500,00/ 271,71 €xmq 27,60 che si arrotonda a €xmq 28,00

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

Il valore unitario di riferimento viene quindi così ridefinito pari a:

(1.425,00 – 28,00) = 1.397,00 € x mq da applicarsi alla superficie convenzionale per la determinazione del Valore complessivo di stima del bene.

Detrazioni

Per la mancanza di agibilità, la mancanza di dichiarazioni di conformità/rispondenza degli impianti, dell' A.P.E. e la attuale mancanza di conformità edilizia rispetto allo stato attuale , per le particolari modalità e tempi di esecuzione delle vendite giudiziarie, il rischio residuo del permanere di condizioni di non conformità edilizia ed al grado di indeterminatezza degli esiti e dei tempi per il raggiungimento dell'eventuale perfezionamento delle procedure edilizie, e per ogni altro elemento negativo che la perizia ha evidenziato e che non ha formato oggetto di detrazione specifica per la determinazione del valore commerciale ordinario verrà inoltre operata una ulteriore riduzione forfettaria del valore stimato pari al 6,00% e quindi:

1.397,00 x 0,94 = a cifra tonda € 1.313,00 x mq

In considerazione dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, della naturale obsolescenza delle varie componenti, in dipendenza della età della costruzione, della presenza di occupanti esecutati per quanto senza titolo opponibile alla procedura, e degli altri occupanti proprietari in quota ma non esecutati e per lo stato di occupazione dell'immobile nel suo complesso, come descritti nella presente relazione, e l'incertezza dei tempi di liberazione anche in ragione del tempo tecnicamente necessario per l'effettiva esecuzione del provvedimento e di quanto altro evidenziato nella relazione, verrà quindi apportata una ulteriore riduzione percentuale, pari al 10% del valore già deprezzato al punto che precede, e quindi:

1.313,00 x 0,90= a cifra tonda € 1.180,00 x mq

In considerazione degli accertamenti condotti, delle considerazioni di cui sopra e delle detrazioni apportate, si ritiene che il Valore unitario stimato, pari a € x mq 1.180,00 rappresenti con sufficiente precisione il Valore di Mercato con la normale alea della stima immobiliare, da applicarsi alla superficie convenzionale come calcolata nell'apposito paragrafo per determinare il valore dell'intero, da assumere a riferimento per la determinazione del valore delle eventuali singole quote di proprietà.

Valorizzazione del diritto di abitazione.

A seguito della accertata esistenza del diritto di abitazione di *** *** , come da provvedimento del G.E. Dott.ssa Nicoletta Maria Caterina Curci del 09/04/26 in atti, viene di seguito valutata l'incidenza di tale diritto di *** *** e quindi adeguato il valore del Bene 1.

Prescindendo dalla quota di usufrutto (pari a 4/5 dell'intero) di *** *** , il diritto di abitazione accertato colpisca l'interezza del bene, non divisibile in natura, e pertanto, ai fini della stima del valore di mercato la valorizzazione di tale diritto è desunto dal valore complessivamente stimato, al lordo di tale valorizzazione.

Per la valutazione di detta incidenza sono state assunte le percentuali in vigore alla data di questa integrazione alla perizia (peraltro sono le stesse già in vigore negli anni 2024 e 2025) calcolate prendendo come riferimento il tasso di interesse del 2,5%; le percentuali determinate con riferimento al prospetto dei coefficienti allegato (Allegato 1) al D.lgs 18/09/2024 n. 139 (DISPOSIZIONI PER LA RAZIONALIZZAZIONE DELL'IMPOSTA DI REGISTRO, DELL'IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI E DONAZIONI, DELL'IMPOSTA DI BOLLO E DEGLI ALTRI TRIBUTI INDIRETTI DIVERSI DALL'IVA), così come confermato nel Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 24 dicembre 2025 (pubblicato in G.U. n. 302 del 31/12/2025) (ADEGUAMENTO DELLE MODALITÀ DI CALCOLO DEI DIRITTI DI USUFRUTTO E DELLE RENDITE O PENSIONI PER L'ANNO 2026).

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

La signora *** *** è nata il 06/11/1931 ed alla data di questa valutazione ha pertanto l'età di 94 anni e 3 mesi circa e quindi un'età compresa fra 93 e 99 anni (avendo riguardo al prospetto dei coefficienti sopra richiamato e che per completezza di informazione si riporta qui di seguito:

ETÀ USUFRUTTUARIO	VALORE USUFRUTTO	VALORE NUDA PROPRIETÀ
da 0 a 20	95%	5%
da 21 a 30	90%	10%
da 31 a 40	85%	15%
da 41 a 45	80%	20%
da 46 a 50	75%	25%
da 51 a 53	70%	30%
da 54 a 56	65%	35%
da 57 a 60	60%	40%
da 61 a 63	55%	45%
da 64 a 66	50%	50%
da 67 a 69	45%	55%
da 70 a 72	40%	60%
da 73 a 75	35%	65%
da 76 a 78	30%	70%
da 79 a 82	25%	75%
da 83 a 86	20%	80%
da 87 a 92	15%	85%
da 93 a 99	10%	90%
Oltre	non previsto	non previsto

In base a questa tabella ed al valore stimato nella perizia in atti, il valore dell'usufrutto è pertanto di € 320.617,80 x 0,10 = € 32.061,78

da cui il valore complessivamente stimato per il Bene 1 risulta:

€ (320.617,80 - 32.061,78) = € 288.556,02

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

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria s.n.c.

Porzione di terreno (catastalmente "area rurale"), di fatto utilizzata come estensione della corte comune della particella 660, ma di diversa composizione della proprietà e provenienza rispetto al Bene 1 di questa perizia. Area scoperta non fisicamente separata dalla corte comune della particella 660, con accesso diretto dalla Via Andrea Doria.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 272, Part. 1099, Qualità area rurale

L'immobile, in proprietà indivisa di più soggetti di cui uno esecutato per la quota di 4/6 ed altri due non esecutati in quota di proprietà pari a 1/6 ciascuno, risulta occupato dai proprietari, per quanto apparentemente usato unitamente all'area b.c.n.c. del Bene 1 e di altra unità non oggetto di questa procedura.

Il Bene viene stimato per la sua interezza e come tale sarà posto in vendita.

Valore di stima del bene nella sua interezza: € 2.926,00

Per quanto attiene allo stato di occupazione, **il bene è occupato dalla esecutata proprietaria per la quota di 4/6 e dai due figli proprietari pro quota ciascuno 1/6 ma non colpiti per la loro quota dalla esecuzione immobiliare.**

La stima è riferita all'interezza del Bene ed il valore delle singole quote potrà essere ricavato in base alla percentuale di possesso; in particolare il valore delle quote dei due comunisti non esecutati, pari a 1/6 per ciascuno in considerazione delle decurtazioni già operate sul valore unitario che tengono conto anche dello stato di occupazione dell'immobile, vengono stimate pari a € 487,67 per ciascuno dei due comunisti non esecutati e complessivamente quindi pari a € 975,34 con decimali arrotondati per eccesso

Tutte le considerazioni sotto esposte per la stima devono intendersi riferite al bene nella sua interezza.

Dello stato di occupazione e dei tempi necessari per la liberazione è stato tenuto conto nella definizione del valore unitario di stima, apportando detrazioni, come di seguito esposte.

Si è ritenuto di dover apportare detrazioni che tengono conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto; dello stato di occupazione, da parte di soggetto proprietario in quota ed esecutato, per quanto non opponibile e di altri soggetti non esecutati proprietari pro quota; delle considerazioni fatte nella descrizione della storia edilizia, e della presenza dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e delle particolari modalità di vendita.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, stato di occupazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, previsioni urbanistiche vigenti ed adottate ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, con l'esame delle documentazioni e con ricerca dei valori di mercato e con adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la stima del più probabile valore di mercato è stato preso a riferimento il prezzo pagato per il suo acquisto e calcolata la sua rivalutazione monetaria alla attualità, secondo gli indici ISTAT.

Come periodo di riferimento è stato assunta la data iniziale Gennaio 1998 (01.01.1998) e quella finale Novembre 2025 (30/11/2025) con decorrenza e scadenza della rivalutazione in pari date.

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

Su queste basi il prezzo pagato, quale risulta dal contratto di compravendita (£ 3.300.000) è stato trasformato in euro e arrotondato per difetto a € 1.700,00 e con applicazione dell'indice di decorrenza pari a 160,80 e di scadenza pari a 121,3, raccordo degli indici pari a 1,47 con coefficiente di rivalutazione pari a 1,67 il totale della rivalutazione risulta pari a € 1.139,00 e quindi il prezzo rivalutato risulta pari a € 2.839,00

Si è inoltre comparato il valore così ottenuto con quello derivato dalla applicazione dell'indice istat dell'adeguamento del costo di costruzione di fabbricati residenziali nello stesso periodo (giorni c. 10180), che risulta pari a c. € 3.217,00

I due valori – che si ritengono indicativi del probabile valore attuale- vengono mediati per determinare il valore presunto del bene per la sua interezza. Il probabile valore delle quote viene quindi determinato per semplice calcolo in proporzione delle rispettive quote di proprietà.

In considerazione della limitata dimensione e dei vincoli geometrici della striscia di terreno, si ritiene che ai fini della determinazione del probabile valore non possa farsi riferimento a indagini diverse condotte con accesso al S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia o con accesso a portali specializzati nella pubblicizzazione di immobili offerti in vendita o ad altri osservatori.

Pur con i limiti dell'approccio alla definizione del probabile valore di mercato, come sopra esposto, si ritiene che la media aritmetica, con gli usuali arrotondamenti, dei due valori sopra definiti, possa rappresentare il probabile valore di mercato del bene esaminato e quindi:

€ (2.839,00 + 3.217,00) /2 = € 3.028,00 pari a c. 137,64 € x mq che si arrotonda a € 140,00 x mq, assumendolo come valore unitario, da applicarsi alla superficie del terreno per derivarne il probabile valore e quindi, con riferimento alla consistenza dichiarata in atto, pari alla superficie catastale risultante dalla visura catastale all'attualità, il probabile valore del bene, **nella sua interezza**, risulta:

€/mq 140,00 x 22mq = € 3.080,00

Il VALORE FINALE è determinato quindi per la quota 100% del bene

Si è ritenuto di dover apportare detrazioni per tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto; dello stato di occupazione; delle considerazioni fatte nella descrizione della storia edilizia, e alla presenza dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, dello stato di occupazione del bene e delle particolari modalità di vendita, pari al 5% del valore e quindi:

€ 3.080,00 x 0,95 = € 2.926,00 pari a €xmq 133,00

In considerazione degli accertamenti condotti, delle considerazioni di cui sopra e delle detrazioni apportate, si ritiene che il Valore stimato, pari a €xmq 133,00 rappresenti con sufficiente precisione il Valore di Mercato con la normale alea della stima immobiliare, da applicarsi alla superficie convenzionale come calcolata nell'apposito paragrafo per determinare il valore dell'intero, da assumere a riferimento per la determinazione del valore delle singole quote di proprietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - Via Andrea Doria 1/b, piano T-1-2	271,71 mq	1.180,00 €/mq **al lordo dell'incidenza del diritto di abitazione**	€ 320.617,80 **a detrarre l'incidenza del diritto di abitazione: € (320,617,80-32.061,78)= €**	100,00%	**al netto del diritto di abitazione:** **€ 288.556,02**

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

			288.556,02		
Bene N° 2 -terreno in Pistoia (PT) - Via Andrea Doria s.n.c.	22,00 mq	133,00 €/mq	€ 2.926,00	100,00%	€ 2.926,00
				Valore di stima **al netto del diritto di abitazione** :	**€ 291.482,02**

RISERVE E ALTRE PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Relativamente al Bene 1

1) L'immobile è in proprietà indivisa di più soggetti, di cui uno esecutato per diritti di piena proprietà (1/15) e nuda Proprietà (8/15), e altri due non esecutati in quota di proprietà pari a 1/15 ciascuno e di nuda proprietà pari a 2/15 ciascuno

Il bene è gravato inoltre da diritti di usufrutto (4/5) di altro soggetto esecutato per tali diritti.

Il bene è stimato per la sua interezza e considerato posto in vendita per la sua interezza, **con detrazione conseguente all'accertato diritto di abitazione di *** *** , calcolata sull'intero valore del bene, con applicazione della piena percentuale vigente alla data di questa perizia in ragione dell'età dell'avente tale diritto.**

La stima delle quote di proprietà dei soggetti non esecutati sono derivate dalla stima dell'intero bene in proporzione delle quote di proprietà.

~~2) non risulta la trascrizione dell' accettazione tacita dell' eredità, in morte di *** *** , dei beni e diritti successivamente ceduti.~~

Relativamente al Bene 2

L'immobile è in proprietà indivisa di più soggetti, di cui uno esecutato per diritti di piena proprietà (4/6) e altri due non esecutati in quota di proprietà pari a 1/6 ciascuno.

Il bene è stimato per la sua interezza e considerato posto in vendita per la sua interezza.

La stima delle quote di proprietà dei soggetti non esecutati sono derivate dalla stima dell'intero bene in proporzione delle quote di proprietà.

Nelle iscrizioni pregiudizievoli la particella 1099 è erroneamente dichiarata come iscritta al catasto fabbricati, mentre è invece censita a catasto terreni

*** * ***

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

~~Pistoia, li 26/01/2026~~

AGGIORNAMENTO: Pistoia, li 13/02/2026 - AGGIORNAMENTO: Pistoia, li 03/03/2026

AGGIORNAMENTO: Pistoia 15/04/2026

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

TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fedi Sergio, **E.I. N°62.2025**

ALLEGATI

Allegati n° 1
Foto aerea google maps
Estratto CTR
Allegati n° 2
Planimetria con punti di ripresa fotografici
Documentazione fotografica numerazione foto dalla n.1 alla n.33
Allegati n° 3
P.G.R.A. Pericolosità Alluvione
Estratto Tavola del Regolamento Urbanistico vigente
Norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente
Allegati n° 4
Titoli edilizi relativi all'immobile :
Permesso per lavori protocollo n°558/1974
Pratica di condono edilizio n°3313/21 – Concessione a Sanatoria n°135/1996
Allegati n° 5
Rilievo quotato dell'unità immobiliare
Allegati n° 6
Visure e schede catastali:
Estratto di mappa catastale
Elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni assegnati
Visure storiche per immobile a Catasto Fabbricati n.2 – Visure storiche a Catasto Terreni n.1
Planimetrie catastali n.1
Allegati n° 7
Atti di provenienza :
Atto rogato dal notaio Raffaele Marchitelli in data 25/11/1972 (acquisto terreno)
Atto rogato dal notaio Pasquale Marchitelli in data 26/03/1982 Repertorio n°163/128 (correzione atto precedente)
Atto rogato dal notaio Patrizia De Luca in data 14/01/1998 Repertorio n°28869 Raccolta n°1488 (acquisto terreno)
Atto rogato dal notaio Giulio Cesare Cappellini in data 28/12/2010 Repertorio n°92279 Fascicolo n°40373
Accettazione di eredità con beneficio di inventario atto notaio Mario Muschio repertorio n°661/435
Certificato denuncia successione (de cuius *** ***) reg. il 31/05/2017 n°114/9990/17 trascr.a PT il 01/06/2017. R.P. 2794
Allegati n° 8
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia : note di trascrizione ed iscrizioni (agg.: 06/11/2025)

Allegati n° 9
Avviso di ricevimento raccomandate e comunicazione pec agli esecutati ed al legale del creditore procedente

Allegato 10

Sintesi delle indagini effettuate per accertamento dei valori :
Indagini condotte presso il S.P.I. Dell'Agenzia delle Entrate
Valori immobiliari dichiarati rilevati presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, nel periodo disponibile
Banca dati OMI nella zona corrispondente alla localizzazione dei beni in esame – Banca dati Borsino Immobiliare
Prezzi rilevati su portali specializzati nella pubblicizzazione di immobili offerti in vendita
ADDENDUM
Visura ipotecaria per identificativo catastale aggiornata al 13/02/2026
Nota di Trascrizione RP 7558 del 25/11/2025 (accettazione tacita)

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria 1/b, piano T-1-S

Il bene si trova in località Bottegone, sobborgo della città di Pistoia, su una strada interna parallela alla Via Fiorentina, in zona residenziale di pregio. Appartamento di civile abitazione posto al piano primo con soprastante soffitta, con accesso esclusivo dal piano terra e scale interne tramite la corte a comune, oltre locale per centrale termica al piano terra con accesso dalla corte comune. L'appartamento, è parte di un fabbricato elevato su più piani: piano terra, primo e piano soffitta, costruito nella seconda metà degli anni 70 del secolo scorso, ed ha caratteristiche costruttive, finiture e dotazioni tipiche dei fabbricati di quel periodo. Per esigenze familiari il piano primo (catastalmente unica unità immobiliare) è stato suddiviso in due abitazioni, con accesso separato dal pianerottolo di sbarco della scala esclusiva interna, tramite la suddivisione di un corridoio di disimpegno interno. La parte principale è occupata dalla esecutata, proprietaria in quota, e dalla sua famiglia formata da due figli anch'essi proprietari pro quota, ma non esecutati, ed è formata da disimpegno di accesso dal vano scala dal quale si accede ad un ampio salone ed annesso cucinotto con ripostiglio, ad un ampio vano attualmente suddiviso con parete attrezzata in due porzioni, e ad altri due vani oltre al bagno e tre terrazzi scoperti. La parte minore formatasi dalla suddivisione di un corridoio di disimpegno è formata da due vani destinati uno a soggiorno-cucina e l'altro a camera con annesso locale bagno direttamente comunicante con la camera; questa porzione è occupata dalla usufruttuaria dell'intero bene in quota pari a 4/5. Alla corte, a comune con altra unità immobiliare non sottoposta ad Esecuzione, risulta adiacente e non fisicamente separata, una ulteriore porzione di area scoperta -attualmente censita a Catasto Terreni – di proprietà pro quota della esecutata e dei figli non esecutati- con accesso diretto dalla via pubblica, come descritta a Bene 2. Su porzione della corte b.c.n.c. con l'altra proprietà immobiliare non esecutata è stata realizzata, senza titolo, una tettoia con struttura in legno poggiante su pilastri in legno ancorati a terra e priva di tamponamenti perimetrali, utilizzata per il ricovero di auto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 272, Part. 660, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 272, Part. 660, Sub. 1, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (8/15), piena Proprietà (1/15), Usufrutto (4/5) pari alle quote degli esecutati, e per diritti di nuda proprietà e piena proprietà delle quote dei comproprietari non esecutati, pari a complessivi 2/15 di piena proprietà e complessivi 4/15 di nuda proprietà e quindi per la sua interezza.

Il bene è gravato da diritto di abitazione di * *** e la stima del bene tiene conto della valorizzazione di tale diritto.**
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona normata nel R.U. all'Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare) ed è classificata come TR1. Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) classifica la pericolosità di alluvioni fluviali e costiere della zona P3. L'area in cui è collocato l'immobile non ricade fra quelle soggette a vincolo paesaggistico.

Si riporta in estratto le disposizioni dell'art. 41 relative alle zone TR1 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare) 1. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie: 2. TR1: tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria. 3. TR2: ……..(omissis) 4. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968. 5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: * residenziale; * direzionale e di servizio; * artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale; * commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita; * turistico-ricettiva extra-alberghiera; * pubbliche o di interesse pubblico; * parcheggio a servizio delle attività ammesse; * verde privato. 6. Gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni. 7.

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

Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di Sua inferiore a 45 mq., fanno eccezione: - gli interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing – vedi anche il comma 5 del successivo art. 53) nei quali la SU può essere ridotta a 38 mq per alloggio purché tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi ricavati e previa verifica della corrispondenza con gli standard; - gli interventi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla specifica normativa. 8. Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art.38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1; le altezze dei nuovi edifici ricostruiti non dovranno superare le altezze degli edifici adiacenti, nel rispetto dei limiti previsti all'art. 27, c1, lettera a) del presente RU. Per la ristrutturazione edilizia è ammesso l'aumento di superficie da ritrovare all'interno dell'involucro esistente. 9. Per gli edifici storici compresi all'interno delle zone TR1 e TR2 e individuati nella planimetria 1:2.000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento con le relative sigle, sono ammessi gli interventi per le rispettive classi di cui all'art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili). 10. Le autorimesse interrate sono consentite nei tessuti TR1 TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico dicui al precedente art. 39. 11. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di SCal non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data del 17/04/2013 e per ogni unità immobiliare con destinazione d'uso di interesse collettivo esistente alla data del 31/12/2005 alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade) e delle altezze massime previste dall'art. 27, comma 1 lettera a): - nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione; - nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme; - nei casi di edifici condominiali l'intervento dovrà essere realizzato sulla base di un progetto unitario esteso all'intero immobile e approvato dai condomini; - qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola o a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le zone omogenee TR,VP e agricola; - adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento. 11bis. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SU per alloggio, a condizione: - che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B; - che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R; - che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i. Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire. 11ter. Per i tessuti TR2 ... (omissis) 12. Fermo restando l'obbligo di verifica della dotazione dei parcheggi di cui al seguente articolo 62, nei casi di impossibilità di reperimento degli stessi ne è consentita la monetizzazione.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Andrea Doria s.n.c.

Porzione di terreno (catastalmente "area rurale"), di fatto non separata fisicamente dalla corte comune b.c.n.c. della particella 660, ma di diversa composizione della proprietà e provenienza rispetto al Bene 1 di questa perizia. Area scoperta con accesso diretto dalla Via Andrea Doria.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 272, Part. 1099, Qualità area rurale
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/6) della esecutata e per le quote di 1/6 +1/6 degli altri comproprietari non esecutati e quindi per la sua interezza.

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona normata nel R.U. all'Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare) ed è classificata come TR1. Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) classifica la pericolosità di alluvioni fluviali e costiere della zona P3. L'area in cui è collocato l'immobile non ricade fra quelle soggette a vincolo paesaggistico. Si rimanda alla descrizione della destinazione urbanistica contenuta in quella del Bene 1.

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

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Andrea Doria 1/b, piano T-1-2		
Diritto reale:	Degli esecutati: Nuda proprietà Proprietà Usufrutto dei comproprietari non esecutati: piena proprietà +nuda Proprietà **diritto di abitazione a favore di *** *** **	**Quota**	 8/15 (*** ***) 1/15 ((*** ***) 12/15 ((*** ***)) (1/15+1/15) +(2/15+2/15)
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 272, Part. 660, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 272, Part. 660, Sub. 1, Categoria E	**Superficie**	271,71 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta occupato dalla famiglia di *** *** (esecutata pro quota dei diritti di piena proprietà e nuda proprietà) formata dalla stessa e dai figli non esecutati e proprietari pro quota dei diritti di piena proprietà e nuda proprietà e da quella di *** ***(quest'ultima usufruttuaria in quota di 12/15). L'immobile si presenta in normale stato di manutenzione con riferimento alla data di costruzione dell'immobile ed al normale stato di usura degli immobili. Le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche dei fabbricato di civile abitazione nell'epoca di costruzione.		
Descrizione:	Il bene si trova in località Bottegone, sobborgo della città di Pistoia, su una strada interna parallela alla Via Fiorentina, in zona residenziale di pregio. Appartamento di civile abitazione posto al piano primo con soprastante soffitta, con accesso esclusivo dal piano terra e scale interne tramite la corte a comune, oltre locale per centrale termica al piano terra con accesso dalla corte comune. L'appartamento, è parte di un fabbricato elevato su più piani: piano terra, primo e piano soffitta, costruito nella seconda metà degli anni 70 del secolo scorso, ed ha caratteristiche costruttive, finiture e dotazioni tipiche dei fabbricati di quel periodo. Per esigenze familiari il piano primo (catastalmente unica unità immobiliare) è stato suddiviso senza titolo in due appartamenti, con accesso separato dal pianerottolo di sbarco della scala esclusiva interna, tramite suddivisione di un corridoio di disimpegno interno. La parte principale è occupata dalla esecutata, proprietaria in quota, e dalla sua famiglia formata da due figli anch'essi proprietari pro quota ma non esecutati, ed è formata da disimpegno di accesso dal vano scala dal quale si accede ad un ampio salone ed annesso cucinotto con ripostiglio, ad un ampio vano attualmente suddiviso con parete attrezzata in due porzioni, e ad altri due vani oltre al bagno e tre terrazzi scoperti. La parte minore formatasi dalla suddivisione di un corridoio di disimpegno è formata da due vani destinati uno a soggiorno-cucina e l'altro a camera con annesso locale bagno direttamente comunicante con la camera; questa porzione è occupata dalla usufruttuaria in quota dell'intero bene ed esecutata Alla corte b.c.n.c. con altra unità immobiliare non sottoposta ad Esecuzione, risulta adiacente e non fisicamente separata, una ulteriore porzione di area scoperta descritta al Bene 2 di proprietà pro quota della esecutata e dei figli non esecutati- con accesso diretto dalla via pubblica. Su porzione della corte comune con l'altra proprietà immobiliare è stata realizzata, senza titolo, una tettoia con struttura in legno poggiante su pilastri in legno ancorati a terra e priva di tamponamenti perimetrali, utilizzata per il ricovero di auto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	~~**Manca la trascrizione della accettazione di eredità in morte di *** *****~~ **SI**		
Stato di occupazione:	Il bene è occupato dalla famiglia di *** *** (esecutata pro quota di nuda proprietà e di piena proprietà) e		

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

	dai figli *** ***(titolari della piena proprietà e nuda proprietà pro quota ma non esecutati). La famiglia è così composta: *** ***nata il 01/06/1962 a Pistoia iscritta nella famiglia di *** *** all'indirizzo di Via Andrea Doria 1/B unitamente ai figli: *** ***nata il 24/08/1993 a Pistoia e *** ***nato il 24/12/1998 a Pistoia. Il bene è inoltre occupato, per porzione, dalla famiglia della signora *** ***, usufruttuaria pro quota, composta da *** ***, nata il 06/11/1931 in Quarrata (PT) in stato libero per decesso del coniuge *** *** in Pistoia dal 26/02/1988, iscritta all'indirizzo Via Andrea Doria 1/B, unico componente della famiglia anagrafica. Le due famiglie occupano due distinte porzioni del Bene come sopra descritto, benché ricavate dalla suddivisione non legittimata da pratiche ed autorizzazioni edilizie o segnalazioni/certificazioni di inizio dei lavori. **Il bene è gravato da diritto di abitazione a favore di *** *** **

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Andrea Doria s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà esecutata Proprietà non esecutata	**Quota**	4/6 1/6 + 1/6
Tipologia immobile:	Area rurale Identificato al catasto Terreni - Fg. 272, Part. 1099, Qualità area rurale	**Superficie**	22,00 mq
Stato conservativo:	La porzione di terreno, adiacente alla pertinenza scoperta del Bene 1 ma di provenineza e composizione della proprietà diversa. Fra i due beni non esiste delimitazioine fisica: l'area ha accesso diretto dalla viabilità pubblica		
Descrizione:	Porzione di terreno (catastalmente "area rurale"), adiacente alla corte comune della particella 660, ma di diversa composizione della proprietà e provenienza rispetto al Bene 1 di questa perizia. Area scoperta non fisicamnente separata dalla corte comune della particella 660, con accesso diretto dalla Via Andrea Doria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene è apparentemente utilizzato unitamente all'area scoperta, b.c.n.c., del Bene 1 e di altra proprietà non oggetto di esecuzione. In questa ipotesi, non essendo i due Beni separati fisicamente, l'altra proprietà non oggetto di esecuzione occuperebbe - sine titulo- anche questa porzione di area scoperta. L'immobile è in comproprietà fra la esecutata (4/6)e figli, proprietari in quota di 1/6 ciascuno, ma non esecutati.		

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

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali

Iscritta a Pistoia il 18/01/2013

Registro Generale 510 – Registro Particolare 62

Importo totale : € 70.000,00

A favore di : Sig. Carbone Salvatore

Contro :

*** *** proprietà per 1/5

*** *** nuda proprietà per 4/10

*** *** nuda proprietà per 4/10

Capitale € 55.000,00

Data atto : 04/01/2013 notaio Cappellini Giulio Cesare

N° repertorio : 95800/42520

Grava su :

Quota di 4/5 della nuda proprietà ed 1/5 della piena proprietà di abitazione in Comune di Pistoia località Bottegone

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati) :

- foglio 272, particella 660, subalterno 3, categoria A/2

- foglio 272, particella 660, subalterno 1 ente comune

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a Pistoia il 03/05/2013

Registro Generale 2987 – Registro Particolare 458

Importo totale : € 20.000,00

A favore di : *** ***

Contro :

*** *** nuda proprietà per 4/5

Capitale € 14.861,00

Data atto giudiziario : 18/04/2013

N° repertorio : 467/2013

Grava su :

Quota di 4/5 della nuda proprietà di abitazione in Comune di Pistoia località Bottegone

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati) :

- foglio 272, particella 660, subalterno 3, categoria A/2

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

- foglio 272, particella 660, subalterno 1 ente comune

Ipoteca legale derivante da ruolo (art.77 del DPR n°602 del 1973)

Iscritta a Pistoia il 21/05/2013

Registro Generale 3497 – Registro Particolare 521

Importo totale : € 1.065.155,92

A favore di : EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Contro :

*** *** nuda proprietà per 4/5

*** *** proprietà per 1/5

Capitale € 532.577,96

Data atto giudiziario : 16/05/2013

N° repertorio : 140/8913

Grava su :

Quota di 4/5 della nuda proprietà ed 1/5 della piena proprietà di abitazione in Comune di Pistoia località Bottegone

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati) :

- foglio 272, particella 660, subalterno 3, categoria A/2

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a Pistoia il 05/07/2013

Registro Generale 4823 – Registro Particolare 772

Importo totale : € 106.272,30

A favore di : BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VIGNOLE E MONTAGNA PISTOIESE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Quarrata cf 00138580477

Contro :

*** *** nuda proprietà per 4/5

*** *** proprietà per 1/5

Capitale € 70.848,20

Data atto giudiziario : 18/04/2013

N° repertorio : 467/2013

Grava su :

Quota di 4/5 della nuda proprietà e quota di 1/5 della proprietà di abitazione in Comune di Pistoia località Bottegone

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati) :

- foglio 272, particella 660, subalterno 3, categoria A/2

- foglio 272, particella 660, subalterno 1 ente comune

La formalità contiene anche altre unità negoziali (foglio 272 particella 1099) (*n.d.r.: Bene 2*)

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

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale : UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PISTOIA

Trascritta a Pistoia il 07/05/2025

Registro Generale 4095 – Registro Particolare 2817

Quota : 1/1

A favore : BANCA ALTA TOSCANA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA proprietà per :

- quota di 1/15 della piena proprietà della unità negoziale 1
- quota di 12/15 dell'usufrutto della unità negoziale 1
- quota di 8/15 della nuda proprietà della unità negoziale 1
- quota non specificata della proprietà ed usufrutto della unità negoziale 2 (*n.d.r.: Ente comune*)
- quota di 4/6 della piena proprietà della unità negoziale 3

Contro :

*** *** proprietà per :

- quota di 1/15 della piena proprietà della unità negoziale 1
- quota di 8/15 della nuda proprietà della unità negoziale 1
- quota non specificata della proprietà e nuda proprietà della unità negoziale 2
- quota di 4/6 della piena proprietà della unità negoziale 3

*** *** proprietà per :

- quota di 12/15 dell'usufrutto della unità negoziale 1

Immobili :

Abitazione e terreno in Comune di Pistoia località Bottegone via Andrea Doria

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati) :

Unità negoziale 1)

- foglio 272, particella 660, subalterno 3, categoria A/2, consistenza vani 11

Unità negoziale 2)

- foglio 272, particella 660, subalterno 1, ente comune

Unità negoziale 3)

- foglio 272, particella 1099, superficie mq. 22 (*n.d.r.: bene 2 in perizia*)

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ANDREA DORIA S.N.C.

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a Pistoia il 05/07/2013

Registro Generale 4823 – Registro Particolare 772

Importo totale : € 106.272,30

A favore di : BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VIGNOLE E MONTAGNA PISTOIESE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Quarrata cf 00138580477

Contro :

*** *** proprietà per 1/2

Capitale € 70.848,20

Data atto giudiziario : 18/04/2013

N° repertorio : 467/2013

Grava su :

Quota di 1/2 della proprietà di terreno in Comune di Pistoia località Bottegone

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati) :

- foglio 272, particella 1099 (***N.B.: si segnala che la particella 1099 è a Catasto Terreni e non a Catasto Fabbricati come erroneamente indicato nella iscrizione***)

La formalità contiene anche altre unità negoziali (foglio 272 particella 660 subalterni 1 e 3) (*n.d.r.: bene 1 in perizia)*

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale : UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PISTOIA

Trascritta a Pistoia il 07/05/2025

Registro Generale 4095 – Registro Particolare 2817

Quota : 1/1

A favore : BANCA ALTA TOSCANA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA proprietà per :

- quota di 1/15 della piena proprietà della unità negoziale 1
- quota di 12/15 dell'usufrutto della unità negoziale 1
- quota di 8/15 della nuda proprietà della unità negoziale 1
- quota non specificata della proprietà ed usufrutto della unità negoziale 2
- ***quota di 4/6 della piena proprietà della unità negoziale 3***

Contro :

*** ***proprietà per :

- quota di 1/15 della piena proprietà della unità negoziale 1
- quota di 8/15 della nuda proprietà della unità negoziale 1
- quota non specificata della proprietà e nuda proprietà della unità negoziale 2
- ***quota di 4/6 della piena proprietà della unità negoziale 3***

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

*** *** proprietà per :

- quota di 12/15 dell'usufrutto della unità negoziale 1

Immobili :

Abitazione e terreno in Comune di Pistoia località Bottegone via Andrea Doria

Identificazione catastale (Catasto Fabbricati) :

Unità negoziale 1)

- foglio 272, particella 660, subalterno 3, categoria A/2, consistenza vani 11

Unità negoziale 2)

- foglio 272, particella 660, subalterno 1, ente comune

Unità negoziale 3)

- foglio 272, particella 1099, superficie mq. 22

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