

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pisaneschi Samuele, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	16
Patti	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	33
Formalità pregiudizievoli	36
Normativa urbanistica	38
Regolarità edilizia	40
Vincoli od oneri condominiali.....	49
Stima / Formazione lotti.....	49
Riepilogo bando d'asta.....	57
Lotto Unico	57
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2023 del R.G.E.....	61
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 74.750,00	61
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	64

In data 28/04/2023, il sottoscritto Geom. Pisaneschi Samuele, con studio in Via delle Olimpiadi, 13 - 51100 - Pistoia (PT), email samuele.pisaneschi@libero.it, PEC samuele.pisaneschi@geopec.it, Tel. 3408597557, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Dalmazia n.c. 414, piano Terreno

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pistoia, disposta su un unico livello fuori terra (piano terreno), leggermente rialzato rispetto alla sede stradale della pubblica via Dalmazia dalla quale risulta avere accesso indipendente contraddistinto dal n.c. 414.

Si presenta come corredata, sul retro, di un'ampia pertinenza scoperta di uso ed utilizzo esclusivo, quest'ultima posta a quota leggermente rialzata, ma comunque direttamente comunicante e raggiungibile per mezzo di un percorso a gradini che conduce ed immette in questa ampia area destinata allo stato dei luoghi a giardino, e non solo, parzialmente pavimentata, avente una conformazione pressoché regolare, completamente delimitata su tutti i suoi lati, volgendo particolare attenzione sul lato est, direttamente confinante con l'ulteriore sede stradale della pubblica via del Lago, dalla quale risulta peraltro avere accesso sia carrabile che pedonale.

Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, rimandando al riguardo al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti", si vuole focalizzare ora l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta inserito in un complesso edilizio di maggior consistenza, nonché di remota costruzione, posto sul lato ovest in fregio alla pubblica via Dalmazia, comprendente ulteriori porzioni immobiliari disposte su vari livelli, precipuamente ad uso abitativo, e che trova una sua origine presumibilmente intorno ai primissimi anni '800, se non in epoca addirittura precedente ancora, giusto quanto rilevabile anche dalle cartografie storiche catastali, ovvero dalla cartografia riferita al Vecchio Catasto Terreni (VCT) della Sezione "M" di "Porta al Borgo" la cui stesura grafica è stata "terminata" sul terreno il 28.12.1820.

Constatata l'indubbia origine storica del complesso di cui risulta quindi far parte anche il bene staggito, si rileva che verso la metà degli anni '90 tutta l'ampia e vasta area a verde posta sui lati nord, est e sud dell'intero complesso, risulta essere stata oggetto di acquisizione da parte dell'allora "IACP" (Istituto Autonomo per le Case Popolari) per poi essere destinata allo sviluppo di un nuovo programma edilizio che nell'anno 1962 viene ricompreso nel piano per le aree di edilizia economica e popolare elaborato dal Comune di Pistoia, come area denominata "Scornio Est".

Il progetto urbanistico è sfociato poi nella realizzazione di quanto oggi presente in loco, ovvero nella edificazione di numerosi fabbricati diversamente distribuiti e conformati, tutti collegati per mezzo di nuove viabilità di urbanizzazione costituite da un principale tronco di raccordo e di svincolo con via Dalmazia, dal quale si dipartono poi gli ulteriori tratti viari di penetrazione.

Nuovo tronco di raccordo oggi denominato via del Lago che unitamente alla principale via Dalmazia, entrambe a doppio senso di marcia, identificano quindi una sorta di "anello" all'interno del quale è residua l'area ove risulta erigersi il complesso immobiliare di cui il bene staggito risulta far parte con relative pertinenze scoperte, ricordando che il medesimo risulta avere accesso ad ovest, direttamente dalla predetta pubblica via Dalmazia, per poi estendersi con la sua pertinenza scoperta verso est, ove risulta avere ulteriore accesso sia pedonale che carrabile dalla menzionata via del Lago, restituendoci così un contesto edilizio attuale principalmente residenziale, e quindi completamente urbanizzato, nell'ambito del quale si alternano precipuamente fabbricati



di varie dimensioni, elevati anche su più livelli, costituenti in alcuni casi anche da strutture condominiali. In sostanza si riscontra una evidente evoluzione di un'area che nel corso degli anni è stata sempre più urbanizzata e quindi trasformata in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo.

In tal senso ed indirizzando quindi la descrizione verso un quadro più generalizzato del contesto paesaggistico ove risulta inserito il bene staggito, è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona nord - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro cittadino di Pistoia, in prospicienza dell'asse viario di via Dalmazia, che unitamente al pressoché parallelo viale Adua posto più ad ovest, costituisce un importante collegamento tra la pianura pistoiese e le montagne pistoiesi dell'Appennino Tosco Emiliano.

Zona nell'ambito della quale ritroviamo una commistione di funzioni pubbliche, residenziali e commerciali, ma anche ludiche, che si sviluppano nell'ambito della stessa, e quindi attraversata da un bacino di utenze molto ampio, in quanto servita da buona viabilità, grazie anche alla sua vicinanza al casello autostradale che immette direttamente sul tratto Autostradale A11 (Firenze - Viareggio), elementi e caratteristiche queste che di fatto la rendono di buona appetibilità sul mercato immobiliare.

In particolare il complesso di maggior consistenza di cui fa parte il bene staggito risulta collocato in posizione ottimale rispetto a funzioni pubbliche e commerciali, in quanto, tra l'altro, nelle immediate vicinanze proprio dell'agglomerato urbano realizzato dall'"IACP" (Istituto Autonomo per le Case Popolari) comprendente un centro commerciale "CONAD", attività di ristoro, di vendita nonché di lavanderie self service, e comunque nelle immediate vicinanze anche della stazione dei Carabinieri competenti territorialmente, di distributori carburanti, farmacia, nonché dell'asilo nido denominato "Lago Mago".

In tale contesto paesaggistico risulta altresì fare da cornice il parco del "Villone Puccini", considerato come una delle zone verdi più belle della città di Pistoia, realizzato dalla famiglia Puccini nella prima metà del 1800 ed adesso un parco pubblico apprezzato sia da famiglie che da sportivi, ove al suo interno è presente sia un lago creato artificialmente che una struttura di remota costruzione e pregevole aspetto architettonico denominata "villa di Scornio" destinata all'attualità a casa di riposo, senza contare la presenza di spazi ed aree ludiche attrezzate con parchi giochi e impianti sportivi di vario genere.

Tutto quanto sopra al fine appunto di evidenziare il buon interesse ed apprezzamento dal punto vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia".

Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione.

Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "18".

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Dalmazia n.c. 414, piano Terreno

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare, ed atteso quanto stabilito dall'art. 567 c.p.c., si rileva unicamente il deposito della certificazione ipotecaria speciale identificata con il n. PT12846 dell'anno 2023 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, con elenco e copia delle formalità anche pregiudizievoli che hanno interessato il bene staggito nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare, quest'ultimo trascritto a Pistoia in data 15.02.2003 al n. 1548 del Registro Generale e n. 1004 del Registro Particolare.

Da un'analisi della documentazione depositata agli atti, e quindi dalla certificazione appena sopra menzionata, si rilevano essere stati individuati, quali atti traslativi che hanno interessato la proprietà del bene staggito con quella consistenza risultante attualmente, l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Simone Calcinai di Firenze, in data 29.05.2007 repertorio n. 710 raccolta n. 618 (registrato a Firenze in data 12.06.2007 al n. 5161, trascritto a Pistoia in data 20.06.2007 al n. 6445 del Registro Generale e n. 3509 del Registro Particolare), nonché l'ulteriore e precedente atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Paola Chiostrini in data 12.01.1988 repertorio n. 7291 fascicolo n. 1417 (registrato a Pistoia in data 19.01.1988 trascritto a Pistoia in data 03.02.1988 al n. 880 del Registro Generale e n. 639 del Registro Particolare).

Stante tale accertamento, ed al fine di garantire la copertura e continuità delle trascrizioni nell'arco temporale dei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, si evidenzia che il bene in questione, ovvero porzione dello stesso, risulta essere stato oggetto inoltre di un ulteriore atto traslativo individuato nell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Pasquale Marchitelli in data 12.12.1985 repertorio n. 1121 fascicolo n. 834 (trascritto a Pistoia in data 21.12.1985 al n. 5741 del Registro Generale e n. 3549 del Registro Particolare).

Per più puntuali indicazioni sul contenuto di tale atto si rimanda a quanto nel dettaglio riportato al dedicato paragrafo "provenienze ventennali".

Stante quanto sopra esposto si precisa quindi che la menzionata certificazione ipotecaria speciale identificata con il n. PT12846 dell'anno 2023 risulta essere stata pertanto integrata dallo scrivente con:

- copia atti provenienza;
 - ispezioni ipotecarie aggiornate;
 - documentazione catastale;
 - elaborati grafici e ricognizione fotografica,
- documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente perizia tecnica per farne parte integrante e sostanziale.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, si rileva che il bene staggito, con relative pertinenze coperte e scoperte, e quindi nel suo complesso, risulta attualmente intestato per giusto titolo per la quota pari ad 1/2 di piena ed esclusiva proprietà al soggetto esecutato signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residuando la restante quota di comproprietà pari ad 1/2 alla coniuge signora **** Omissis ****.

In tal senso, e per quanto occorrer possa, si segnala che i medesimi coniugi si sono resi acquirenti di quanto in oggetto, in comunione legale dei beni, e quindi secondo le rispettive quote di comproprietà, in virtù di atto pubblico di compravendita i rogiti del notaio Simone Calcinai di Firenze, in data 29.05.2007 repertorio n. 710 raccolta n. 618, registrato a Firenze in data 12.06.2007 al n. 5161, trascritto a Pistoia in data 20.06.2007 al n. 6445 del Registro Generale e n. 3509 del Registro Particolare.

Con successivo atto di “Convenzione matrimoniale” ai rogiti del notaio Antonio Marrese in data 26.06.2014 repertorio n. 127883 raccolta n. 13114, i medesimi signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, quali coniugi unitisi in matrimonio nel Comune di **** Omissis **** hanno convenuto “di adottare, quale regime patrimoniale della loro famiglia, quello della separazione dei beni disciplinata dagli art. 215 e seguenti del Codice Civile, conservando pertanto ciascuno la titolarità esclusiva dei beni acquistati durante il loro matrimonio”.

Unite alla presente come allegato n. “3” si riporta copia della menzionata “convenzione matrimoniale” nonché copia dell'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio rilasciato dal Comune di Portici (NA) in data 28.04.2023, e comunque documentazione questa già agli atti della Procedura.

CONFINI

La porzione immobiliare staggita risulta costituita nel suo complesso da una unità abitativa sviluppantesi su un unico livello fuori terra (piano terreno), con accesso autonomo contraddistinto dal n.c. 414 di via Dalmazia, corredata di ampia resede scoperta pertinenziale posta sul retro ed a quota leggermente rialzata.

Accertata tale consistenza e conformazione, e quindi nel suo complesso, si rileva che la stessa risulta confinare:

- ad ovest con la pubblica via Dalmazia per quanto attiene la porzione abitativa, mentre con proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** (mappale n. 137 subalterno 14 e n. 138 uniti tra loro) per quanto attiene invece la resede pertinenziale;
- a nord con altra porzione immobiliare e relativa area scoperta pertinenziale di proprietà del Signor **** Omissis **** (mappale n. 134 subalterno 9 e n. 229 uniti tra loro);
- ad est con l'ulteriore viabilità pubblica denominata via del Lago per quanto attiene la resede pertinenziale;
- a sud con proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** (mappale n. 135) per quanto attiene la porzione abitativa, mentre con corte comune a più unità immobiliari (mappale n. 142) per quanto attiene invece la resede pertinenziale.

il tutto salvo altri e più esatti confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	74,08 mq	112,00 mq	1,00	112,00 mq	2,80 m	Terreno
Ripostiglio lavanderia esterno	2,85 mq	5,03 mq	0,30	1,51 mq	2,43 m	Terreno
Resede pertinenziale	400,00 mq	400,00 mq	0,12	48,00 mq	0,00 m	Terreno e terreno rialzato
Totale superficie convenzionale:				161,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici approssimate e ragguagliate come sopra riportate, sono state quantificate in osservanza di quanto disposto dal D.P.G.R. 39/R del 24/07/2018 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi (in attuazione dell'articolo 216 della L.R. 10/11/2014 n. 65), e comunque in base a quanto indicato anche nelle linee guida ABI (Associazione Bancaria italiana).

In particolare la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi, è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- la superficie principale, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- le superfici secondarie, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale;
- le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto, ed utilizzato quale presupposto per addivenire alla quantificazione del più probabile valore di mercato, è la cosiddetta "(SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross External Area)", ovvero la denominata "superficie lorda" nel quadro sinottico di cui sopra.

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione a pag. 35, si intende "l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento".

Analogamente, a titolo di completezza espositiva e di compilazione del citato quadro sinottico, viene indicata per il bene staggito anche la denominata "superficie netta", ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)" intesa secondo il menzionato Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, quale "area

di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento".

In tal senso e facendo eco proprio alle specifiche appena sopra enunciate, è indispensabile segnalare che per quanto riguarda le superfici individuate, si precisa che scaturiscono da una elaborazione delle misure andate a rilevare da parte dello scrivente in sede del sopralluogo effettuato, e che peraltro trovano un riscontro grafico nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo dell'intera porzione immobiliare staggita, comprensiva quindi dell'unità abitativa e delle relative pertinenze coperte e scoperte, e che viene fin da ora unito alla presente come allegato n. "2", quale appunto base grafica a supporto di quanto anche nel prosieguo della presente perizia verrà descritto e riportato.

Fino a qui niente di nuovo, se non fosse che come già puntualizzato al paragrafo "descrizione", ci troviamo di fronte ad una entità edilizia di remota costruzione e come tale avente una conformazione del tutto irregolare, caratterizzata pertanto da uno schema distributivo interno costituito dai vari locali, ognuno di essi caratterizzati da dimensioni planimetriche differenti in virtù dell'eterogeneità anche delle strutture verticali sia portanti che non portanti che li delimitano, caratteristiche queste tipiche proprio di quei fabbricati la cui costruzione trova origine in epoca anteriore al '900.

Va da sé che in tale situazione la ricerca puntuale della sopra nominata "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)" diventa compito arduo, senza contare che a tale problematica si aggiunge anche il fatto che in sede di sopralluogo i vari locali sono risultati evidentemente arredati, con presenza in alcuni casi di armadi a muro che hanno evidentemente impedito la ricerca ed individuazione di precise misurazioni planimetriche.

Esemplificazione ne è l'elemento architettonico "nicchia" rilevabile nei grafici progettuali uniti ai vari titoli abilitativi che ritroveremo meglio descritti al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", e presente nell'ambito della parete lato nord a delimitazione della camera posta in estremità nord est dell'unità abitativa, ma per il quale non è stato possibile accertarne la effettiva esistenza causa la presenza proprio su tale lato di un armadio a muro che per ovvi motivi pratici e funzionali non è stato possibile spostare.

Quanto sopra puntualizzato per suggerire quindi il fatto che le superfici interne individuate nel quadro sinottico, in virtù delle circostanze del caso appena evidenziate, devono intendersi potenzialmente suscettibili anche di eventuali lievi variazioni rispetto a quelle che potranno essere rilevate e quantificate in una ideale condizione, ovvero nel caso in cui i vari locali si presentino liberi da ogni arredo, e scevri da installazioni e rivestimenti.

Medesima considerazione si propone anche per quanto riguarda la quantificazione della sopra nominata "(SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross Esternal Area)", in particolare laddove non è stato possibile accertare l'effettivo spessore delle murature verticali perimetrali dell'unità abitativa a delimitazione con le altre porzioni immobiliari (lati nord e sud), e pertanto con possibili lievi variazioni che potranno emergere nel momento in cui tale caratteristica potrà invece essere verificata.

Per inciso tali murature di confine vengono convenzionalmente considerate al 50% fino ad un massimo di spessore di 25 cm.

Si segnala inoltre che nelle specifiche delle varie superfici non sono poi state inserite quelle attinenti ai manufatti e/o strutture che sono state accertate in sede di sopralluogo, ma che di fatto risultano essere state installate e/o realizzate nell'ambito della resede scoperta pertinenziale in assenza di qualsiasi titolo abilitativo, e perciò da ritenersi irregolari dal punto di vista edilizio, e come tali soggette ad asportazione e/o smontaggio e/o ripristino, volgendo in tal senso lo sguardo a quanto più nel dettaglio descritto al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Superfici queste che sono state pertanto ricomprese nella maggior consistenza della superficie riferita alla stessa resede scoperta pertinenziale sulla quale appunto insistono.

Proprio in riferimento a quest'ultima è necessario puntualizzare e portare alla luce alcune particolarità relativamente alla sua effettiva consistenza così come rilevata in loco in sede del sopralluogo.

Al netto pertanto dei manufatti e/o strutture realizzate e/o installate irregolarmente all'interno della stessa, emerge l'evidenza che la relativa consistenza catastale non trova riscontro con lo stato dei luoghi, significando quindi che non vi è correlazione tra la superficie catastale e quella realmente disponibile nonché utilizzabile, accertato che una porzione posta in estremità est risulta di fatto interessata dalla sede stradale della pubblica via del Lago, e dalla quale peraltro risulta avere accesso sia pedonale che carrabile.

Tale circostanza trova oltretutto riscontro con quanto accertato anche dallo stesso Comune di Pistoia in sede di rilascio del Certificazione di Destinazione Urbanistica richiesto dallo scrivente con apposita istanza, e sulla base del quale emerge proprio che tale resede, mappale n. 139, risulta ricadere parzialmente proprio in "aree per la viabilità".

Per un immediato riscontro e verifica di quanto appena sopra enunciato, si rimanda alla contestuale visione di quanto riportato in tale Certificato che ritroviamo unito alla presente come allegato n. "13", e quanto riportato graficamente, anche se in maniera schematica ed indicativa, nel già menzionato elaborato grafico unito invece come allegato n. "2".

Anche in questo caso per puntualizzare che la superficie della resede pertinenziale andata a quantificare nel quadro sinottico non trova riscontro con quella catastalmente agli atti, proprio per i suesposti motivi, e che pertanto è stata quantificata in via comunque indicativa e tenuto conto di quanto è stato possibile verificare in loco.

Più precise indicazioni in merito alla sua consistenza potranno essere desunte in sede di effettuazione di specifiche misurazioni e rilievi anche strumentali, e dalle quali potranno essere altresì accertare eventuali ed ulteriori discordanze tra lo stato dei luoghi e quanto risultante dalle cartografie e/o atti e documenti catastali che hanno interessato e variato nel corso degli anni proprio la conformazione e quindi la consistenza ed i limiti di proprietà della medesima resede.

Discordanze che in effetti non si escludono in relazione a quanto lo scrivente ha potuto accertare in questa sede limitatamente a quanto di competenza per l'incarico ricevuto, e laddove presenti ed accertate anche in contraddittorio con le eventuali parti confinanti interessate, non si esclude, se del caso, la necessità di dover procedere alla loro regolarizzazione a livello catastale e/o anche mediante atti pubblici notarili ricognitivi e/o correttivi.

Ad esempio si segnala la presenza sul lato sud della resede pertinenziale, ed a delimitazione della stessa, un muro in pietrame di evidente vecchia fattura e per il quale, in caso di necessità, dovrà essere accertato se realizzato per l'intero suo spessore all'interno della proprietà in trattazione, ovvero se realizzato sulla linea di confine di proprietà e per tale motivo da ritenersi a comune.

Pertanto anche le delimitazioni e sagome riportate nell'elaborato grafico in scala 1:100 schematico ed indicativo unito alla presente perizia tecnica come allegato n. "2" sono appunto da ritenersi del tutto indicative.

Per quanto attiene poi l'altezza interna dichiarata nel quadro sinottico, e relativa ai locali di abitazione, si precisa che la stessa deve intendersi un'altezza "virtuale", ovvero desunta dalla media delle varie altezze interne dei vari locali, tenuto conto che gli stessi risultano presentare quale solaio di copertura (soffitto) strutture eterogenee, in quanto in parte realizzati con struttura lignea ed in parte con struttura costituita da longarine su cui sono impostate voltine a sesto ribassato eseguite in mattoni.

Per maggiore chiarezza di tale aspetto si consiglia pertanto di prendere visione di quanto indicativamente riportato nel predetto elaborato grafico.

Sintetizzando quanto analizzato e considerato fin qui, si evince che le singole superfici così come indicate nel quadro sinottico sopra riportato, vogliono quindi essere nel loro complesso quanto più possibile indicative della effettiva consistenza dell'intera porzione immobiliare in trattazione, comprensive quindi anche di quelle relative alle pertinenze, coperte e scoperte, il tutto quantificato sulla base dei criteri esposti, ed in modo da ottenere così una superficie commerciale omogeneizzata (indicata come "superficie convenzionale" nel quadro sinottico), quale elemento per la individuazione del più probabile valore di mercato.

Per inciso, la superficie commerciale omogeneizzata non è una grandezza reale, ma rappresenta una misura convenzionale e fittizia data infatti dalla somma delle superfici principali e di quelle secondarie, queste ultime rapportata ognuna ai relativi criteri di ponderazione, ovvero a valori arbitrari generici e precostituiti, applicati in modo indistinto a tutti gli immobili oggetto di valutazioni immobiliari.

In tal senso, in osservanza anche di quanto indicato dal "Codice delle Valutazioni Immobiliare" (2011), al capitolo n. 19, che recita: «il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere rideterminata mediante l'adozione di differenti criteri. I presupposti razionali alla base dell'adozione del criterio prescelto dovranno essere sinteticamente motivati dal valutatore», si ritiene utile segnalare che ancorché non efficienti, è prassi comune utilizzare nelle stime immobiliari i coefficienti di ponderazione contenuti nella norma UNI 10750 o nelle linee guida dell'Agenzia delle Entrate.

La Norma UNI 10750 (ritirata e sostituita definitivamente nell'anno 2005 da UNI EN 15733.2011) oltre a non

essere più in vigore è peraltro carente delle indicazioni per valutare alcune pertinenze, mentre il manuale dell'“Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI” dell'Agenzia delle Entrate, fornisce indicazioni più dettagliate. In ambito di criteri di ponderazione, a parte prestare attenzione agli articoli 1537 et 1538 del C.C. relativi alla vendita a “misura” e “a corpo”, o al D.P.R. 138/98 utilizzato generalmente per la individuazione delle consistenze catastali e non propriamente per le stime immobiliari, non risultano leggi che occorra obbligatoriamente adottare per determinare la superficie commerciale da cui derivare il valore economico di un immobile.

Anche le Norme internazionali, europee e nazionali rappresentano linee di indirizzo e in quanto «norme» non sono obbligatorie, come indicato all'art. 1 comma 6 della Direttiva 98/34/CE che le definisce: “una specificazione tecnica approvata da un organismo riconosciuto ad attività normativa, per applicazione ripetuta o continua, la cui osservazione non sia obbligatoria [...]”.

Esposta tale considerazione, e quindi attingendo ai dati desumibili dalle varie fonti normative, nonché valutate caratteristiche e specificità del bene staggito in trattazione si è ritenuto congruo applicare i seguenti rapporti:

- per le superfici principalipari al 100% (1,00)
- per la superficie accessoria – ripostiglio lavanderiapari al 30% (0,30)
- per la resede pertinenziale scopertapari al 12% (0,12)

Per quanto attiene la resede scoperta pertinenziale, al netto delle sue particolarità in termini di conformazione planimetrica e consistenza si è ritenuto congruo attribuirle un coefficiente di ponderazione che trovasse riscontro nella sua effettiva potenzialità ed utilizzo, individuato nella misura del 12% della superficie per la stessa quantificata.

Andando ad analizzare quanto indicato dalle varie norme, nonché quanto risultante dalla prassi comune, alle aree scoperte pertinentziali viene normalmente applicato un indice pari al 10%.

Per il caso di specie lo scrivente ha invece ritenuto congruo attribuire un maggior “peso” ed incidenza alla resede, non tanto per la relativa consistenza, pari ad indicativi mq. 400, ma in virtù dell'indiscutibile utilità e valore aggiunto che la stessa riveste nei confronti del bene staggito.

Come già analizzato al paragrafo “descrizione” si rileva infatti che il bene risulta inserito in un contesto prettamente residenziale, scandito da viabilità a doppio senso di marcia, lungo le quali si sviluppano i vari fabbricati, la maggior parte dei quali sprovvisti di posti auto ad uso esclusivo, se non quelli pubblici e/o a pagamento ubicati nelle zone limitrofe, ovvero di posti auto riservati ai residenti, questi ultimi evidentemente in numero non sufficiente a soddisfare le effettive necessità.

Ecco che proprio su questo particolare si fonda il presupposto secondo il quale lo scrivente ritiene che la resede pertinenziale in argomento rivesta una importante risorsa per il bene staggito, e cioè il fatto che la stessa risulta dotata in estremità est, e quindi in fregio alla via del Lago, di accesso pedonale ma soprattutto anche carrabile, e pertanto in grado di ospitare agevolmente allo stato dei luoghi e secondo le attuali porzioni pavimentate e l'attuale utilizzo che ne viene fatto, almeno due autovetture.

Resede che si ricorda peraltro direttamente comunicante ed accessibile dal bene staggito, e pertanto configurabile nonché utilizzabile contemporaneamente sia come area cortiliva di uso esclusivo e di convivialità, che come area per posteggio autovetture.

Enunciate le specifiche e criticità individuate, appare utile segnalare che eventuali variazioni nella consistenza complessiva che dovessero scaturire in virtù, tra l'altro, di un diverso intendimento dei vari coefficienti di ponderazione applicati, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia.

Superfici tutte, quelle relative alla porzione immobiliare, tra coperto e scoperto, che vogliono quindi avere quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dal già richiamato art. 1538 C.C..

Arrivati a questo punto si ritiene utile ora argomentare in merito all'accertamento o meno della condizione di “bene comodamente divisibile in natura” del fabbricato staggito.

In tal senso, rifacendosi a quanto previsto dall'art. 720 del codice civile, con il termine “non comodamente

divisibili” si intendono quei beni che per essere divisi richiederebbero soluzioni tecniche e/o problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la cui divisione ne comprometterebbe la funzionalità o il valore, tenendo conto anche della loro destinazione e utilizzo, ovvero si devono intendere beni “comodamente divisibili” quei beni per i quali, sotto l’aspetto strutturale, sia attuabile il frazionamento mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l’aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull’originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell’intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

Attenendosi a quanto sopra, e valutato in particolare l’effettivo stato dei luoghi, della configurazione a livello strutturale dell’unità abitativa che di fatto vincola ogni e qualsiasi ipotesi di diversa distribuzione interna, ovvero laddove possibile, realizzabile però dovendo sostenere costi inerenti diritti concessori Comunali e correlati, inerenti spese tecniche professionali, che di natura edile ed impiantistica, il cui ammontare non troverebbe un equo riscontro in termini pratici nel valore economico delle due unità immobiliari che si potrebbero venire a creare.

In sostanza si può plausibilmente affermare che l’operazione che si andrebbe a realizzare comporterebbe un deprezzamento del valore delle costituenti porzioni rapportato proporzionalmente al valore dell’intera unità abitativa così come oggi risulta.

In effetti l’eventuale frazionamento implicherebbe perciò opere edili (e correlate) ed impiantistiche che a titolo del tutto esemplificativo e non esaustivo iniziano necessariamente con una rivisitazione della distribuzione interna del fabbricato mediante realizzazione e/o spostamento di tramezzature, realizzazione di nuova aperture su muri aventi rilevanza strutturale, creazione di nuovo ulteriore locale da adibire a cucina, realizzazione e/o adeguamento degli attuali servizi igienici, nonché rifacimento e/o sezionamento di tutti gli impianti a partire da quello elettrico, idraulico, per passare a quello di adduzione del gas metano, con relativa installazione di nuovi contatori di lettura, dello scarico utenze domestiche, realizzazione di isolamenti termici ed acustici e così via.

Opere che sostanzialmente prevedono quindi un intervento importante di ristrutturazione con l’aggravante che proprio in tema di impianti, e quindi nell’eventualità di una divisione dell’unità abitativa, è verosimile la possibilità che si vadano a creare inevitabilmente anche servitù reciproche di passaggio tubazioni e impianti tra le due costituenti nuove unità abitative.

Ulteriore circostanza questa che evidentemente andrebbe ad inficiare sul futuro valore delle stesse, stante che comunque si verrebbero a creare anche porzioni e/o aree di natura comune, e quindi di utilizzo e manutenzione comune, ovvero situazioni e circostanze che nella sua natura generano condizioni per le quali il valore di un immobile in tale contesto, non potrà mai essere paragonabile a quello sicuramente maggiore di un immobile come lo è attualmente quello staggito, ovvero dotato di completa autonomia funzionale ed impiantistica, senza tralasciare poi la possibilità di un utilizzo esclusivo della resede pertinenziale scoperta.

Anche quest’ultima sarebbe infatti necessariamente oggetto a sua volta di opere di divisione che ne andrebbero però a snaturalizzare le principali caratteristiche, ovvero l’esclusività e funzionalità.

Non è pertanto un intervento da ritenersi “comodamente” attuabile e pertanto non conveniente anche ai fini del presente Procedimento, proprio nella logica dell’analisi “costi – benefici”, ovvero tenuto conto dell’analisi e valutazione di tutti i costi e i benefici direttamente e indirettamente ricollegabili all’intervento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/2007 al 03/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 177, Part. 134, Sub. 11 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 139 mq

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pistoia, disposta su un unico livello fuori terra (piano terreno), leggermente rialzato rispetto alla sede stradale della pubblica via Dalmazia dalla quale risulta avere accesso indipendente contraddistinto dal n.c. 414.

Si presenta come corredata, sul retro, di un'ampia pertinenza scoperta di uso ed utilizzo esclusivo, quest'ultima posta a quota leggermente rialzata, ma comunque direttamente comunicante e raggiungibile per mezzo di un percorso a gradini che conduce ed immette in questa ampia area destinata allo stato dei luoghi a giardino, e non solo, parzialmente pavimentata, avente una conformazione pressoché regolare, completamente delimitata su tutti i suoi lati, il tutto rappresentato, secondo le attuali risultanze della documentazione catastale agli atti, al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 177 dai mappali n. 134 subalterno n. 11 (abitazione - via Dalmazia n.c. 414) et n. 136 (porzione della resede esclusiva), e infine n. 139 (restante porzione della resede esclusiva) uniti tra loro, con categoria A/3, classe 3[^], consistenza vani 7, superficie catastale mq. 139 (escluse aree scoperte mq. 121) e Rendita Catastale Euro 379,60, giusta la denuncia di variazione acquisita in data 15.05.2007 al n. 2618.1/2007 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0052076), e precedente ancora denuncia di variazione acquisita in data 24.11.1999 al n. A02769.1./1999 di protocollo, in atti dallo stesso giorno.

Volendo approfondire ancora, sulla scorta di quanto schematicamente riportato nel quadro sinottico, e quindi in base alla documentazione messa a disposizione da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, è stato possibile ricostruire la storia e tipologia di dette variazioni presentate nel corso degli anni, puntualizzando che l'area sulla quale sorge il fabbricato di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte, oltre alle relative pertinenze coperte e scoperte, trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 177 dal mappale n. 134, con qualità ente urbano di mq. 233, senza redditi, mappale n. 136, con qualità ente urbano di mq. 27, senza redditi, ed infine mappale n. 139, con qualità ente urbano di mq. 400, senza redditi.

Per inciso, essendo comunque il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, si rimanda l'analisi e disamina del suo contenuto a discrezione di chi legge.

Ripartendo quindi da quanto già anticipato a inizio del presente paragrafo, ed andando a ritroso nel tempo, si rileva che il bene staggito è stato oggetto di denuncia di variazione acquisita in data 15.05.2007 al n. 2618.1/2007 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0052076) presentata per conto degli allora proprietari signori **** Omissis **** e **** Omissis **** con causale "ampliamento della corte", con il quale lo stesso bene ha assunto appunto l'attuale identificativo catastale.

Variazione questa andata a presentare evidentemente in prospettiva della successiva vendita effettuata con atto pubblico ai rogiti del notaio Simone Calcinai di Firenze, in data 29.05.2007, che ritroviamo unito alla presente come allegato "4".

Entrando nello specifico, e come ci suggerisce peraltro la documentazione catastale messa a disposizione dello scrivente dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, si rileva che la medesima variazione, rispetto a quella precedente dell'anno 1999 meglio descritta poi nel prosieguo della presente, ci restituisce una maggiore consistenza immobiliare, ovvero si rileva la raffigurazione della resede pertinenziale con quella maggiore consistenza scaturita dalla preventiva presentazione della denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo Mappale), acquisita in data 07.05.2007 al n. 48021.1/2007 di protocollo, in atti dallo stesso giorno, Pratica n. PT0048021, mediante il quale è stato provveduto alla fusione delle originarie due aree scoperte identificate dai distinti mappali n. 139 et n. 820, in un unico mappale al quale è stato attribuito il definitivo identificativo catastale n. 139 della consistenza di mq. 401.

Volendo correlare tale variazione alla proprietà delle due originarie aree scoperte appena sopra menzionate, nonché ripercorrendo quanto nel merito già enunciato al paragrafo "provenienze ventennali", emerge che il

mappale n. 139 della consistenza catastale di originari mq. 333 risultava, catastalmente parlando, già costituire unità immobiliare al Catasto Fabbricati con la porzione abitativa identificata sul foglio di mappa n. 177 dai mappali n. 134 subalterno n. 11 (abitazione - via Dalmazia n.c. 414) et n. 136 (altra porzione della resede esclusiva), andata ad acquistare dai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Pasquale Marchitelli in data 12.12.1985 che ritroviamo unito alla presente come allegato "5".

Dall'altra parte il mappale n. 820 della consistenza catastale di originari mq. 68 (già mappale n. 229 porzione "b") risulta essere stato originato mediante scorporo dalla maggior consistenza dell'originario mappale n. 229, giusta la denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo di Frazionamento) acquisita in data 30.10.1987 al n. 251.1/1987, protocollo Mod. 8 n. 58730, e quindi andato poi ad acquistare, tra l'altro, sempre dai medesimi signori **** Omissis **** e **** Omissis **** con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Paola Chiostrini in data 12.01.1988 che ritroviamo invece unito alla presente come allegato "6".

Fatta tale puntualizzazione e proseguendo quindi nella descrizione dei passaggi storici catastali, si accerta che per il bene staggito era stata precedentemente presentata una ulteriore denuncia di variazione acquisita in data 24.11.1999 al n. A02769.1/1999 di protocollo, in atti dallo stesso giorno, con causale "ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni", con il quale aveva già assunto l'attuale identificativo catastale.

A titolo informativo si rileva che quest'ultima variazione catastale risulta di fatto essere stata depositata ai fini del rilascio della Concessione a Sanatoria n. 534 del 04.12.1998 notificata in data 30.11.1999 (Pratica di Condonò Edilizio n. 195/23 presentata ai sensi della Legge n. 724 del 23.12.1994 ed acquisita al n. 9414 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 18.02.1995), quest'ultima meglio descritta al paragrafo "regolarità edilizia".

In data 05.10.2000, e quindi successivamente alla presentazione di tale denuncia di variazione, l'allora Agenzia del Territorio ha provveduto a rettificare il classamento già proposto in sede di presentazione, con variazione sia della categoria catastale, portandola da "A/4 a A/3", che della classe da 4^ a 3^, ed accertando quindi quella che ancora oggi risulta essere la rendita catastale del bene staggito, ovvero € 379,60.

Andando ancora a ritroso si rileva che in data 28.11.1985 è stata presentata dagli allora proprietari signori **** Omissis **** una ulteriore e precedente denuncia di variazione acquisita al n. 1035/c di protocollo Mod. 97, per variazione dell'originaria consistenza del bene staggito che risultava identificato dai mappali n. 134 subalterno 1, n. 133, n. 136 et n. 229, uniti tra loro.

A titolo informativo si rileva che quest'ultima variazione catastale risulta di fatto essere stata depositata ai fini del rilascio della Autorizzazione a Sanatoria n. 308 del 25.03.1991 notificata in data 06.02.1993 (Pratica di Condonò Edilizio n. 860/21 presentata ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 ed acquisita al n. 53930 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 04.12.1985), quest'ultima meglio descritta al paragrafo "regolarità edilizia".

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "7" comprendente le planimetrie rappresentative della porzione immobiliare in questione, sia attuale che quella precedente, visure storiche per immobile ed estratto di mappa attuale wegis.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	177	134	11		A3	3	7	139 mq	379,6 €	T	136 et

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito de sopralluogo effettuato nella data del 26.05.2023 presso la porzione immobiliare staggita, ed ai sensi della vigente normativa catastale, lo scrivente ha potuto accertare la non corrispondenza tra l'attuale planimetria catastale agli atti di cui alla denuncia di variazione acquisita in data 15.05.2007 al n. 2618.1/2007 di protocollo, in atti dallo stesso giorno (Pratica n. PT0052076), con quanto effettivamente rilevato in loco sia visivamente che anche mediante effettuazione di misurazioni.

Anche in relazione alla identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 177 dai mappali n. 134 subalterno n. 11, n. 136 et n. 139 uniti tra loro, è utile segnalare che lo stesso non trova perfetta corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 15.02.2023 al n. 1548 del Registro Generale e n. 1004 del Registro Particolare, e conseguentemente nella relativa nota, che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 25/2023,.

Nello specifico si accerta che nell'atto Pignoramento Immobiliare l'immobile in trattazione viene identificato unicamente con il mappale n. 134 subalterno 11, senza perciò indicazione degli ulteriori due mappali n. 136 et n. 139, questi ultimi quali di fatto pertinenze esclusive e come tali costituenti una unica unità immobiliare catastale con la porzione abitativa.

Tuttavia si ravvisa per il bene staggito la corretta intestazione catastale al giusto conto del soggetto esecutato signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** per la quota pari ad 1/2 di piena ed esclusiva proprietà lui spettante, eccezion fatta per la identificazione del regime patrimoniale che risulta indicato come "in comunione dei beni" con l'ulteriore soggetto comproprietario signora **** Omissis ****.

Ripercorrendo quanto segnalato anche al paragrafo "titolarità", si accerta che tale indicazione catastale non risulta infatti essere stata aggiornata all'esito dell'atto di "Convenzione matrimoniale" ai rogiti del notaio Antonio Marrese in data 26.06.2014 repertorio n. 127883 raccolta n. 13114, con il quale i medesimi signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, quali coniugi unitisi in matrimonio nel Comune di **** Omissis **** hanno convenuto "di adottare, quale regime patrimoniale della loro famiglia, quello della separazione dei beni disciplinata dagli art. 215 e seguenti del Codice Civile, conservando pertanto ciascuno la titolarità esclusiva dei beni acquistati durante il loro matrimonio".

Tale convenzione si ricorda unita alla presente come allegato n. "3".

Andando ora ad analizzare la non conformità tra quanto raffigurato nella planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi, emerge in particolare che la mancata corrispondenza trova sostanzialmente i suoi fondamenti a partire da una diversa distribuzione interna, complice il mancato aggiornamento in conseguenza dei lavori edili effettuati a partire dal mese di novembre dell'anno 2007 come meglio indicati al paragrafo "regolarità edilizia", alla errata indicazione di alcuni spessori delle murature sia perimetrali che interne, creazione di un nuovo locale nell'ambito della porzione di resede contraddistinta dal mappale n. 136 mediante tamponatura della tettoia a sbalzo esterna, avvenuta demolizione di manufatto esterno ad uso w.c., per concludere con la errata indicazione di alcune altezze interne dei vari locali, e comunque in linea generale, in una più precisa e puntuale conformazione planimetrica dell'intera porzione immobiliare.

Il tutto al netto di quei manufatti e/o strutture che sono state accertate in loco in sede di sopralluogo, ma che di fatto risultano essere state installate e/o realizzate nell'ambito della resede scoperta al piano terreno rialzato (ovvero a quota della pubblica via del Lago) in assenza di qualsiasi titolo abilitativo, e perciò da ritenersi irregolari dal punto di vista edilizio, e come tali soggette a semplice asportazione e/o smontaggio.

Quanto sopra vuole essere una mera indicazione delle differenze riscontrate, rimandando ad una più esaustiva

e risoluta individuazione delle stesse nella formalizzazione della nuova planimetria catastale che potrà essere presentata.

Stante quanto sopra si ravvisa quindi che la documentazione catastale non risulta conforme allo stato di fatto in quanto sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

In tal senso si ritiene utile proporre una breve ma, si ritiene, utile considerazione in merito al un fatto squisitamente tecnico, ovvero che il bene staggito risulta dotato di resede pertinenziale che di fatto identifica all'attualità una importante risorsa, accertato che la stessa è dotata in estremità est, e quindi in fregio alla pubblica via del Lago, di accesso sia pedonale ma anche carrabile, e pertanto in grado di ospitare, così come impostata l'area pavimentata, agevolmente almeno due autovetture.

Corte che quindi, nel suo complesso, può essere utilizzata contemporaneamente sia come area cortiliva di uso esclusivo, che come area per posteggio autovetture.

Proprio in riferimento a tale ultimo utilizzo non si esclude che in sede di presentazione di una eventuale nuova planimetria di variazione, correlata anche ad una eventuale pratica edilizia che potrà essere presentata per un semplice intervento edile ovvero per una pratica di sanatoria e/o di regolarizzazione edilizia, ricorra la necessità di dover individuare un'area da scorporare dalla maggior consistenza dell'attuale resede pertinenziale affinché venga proceduto ad un suo separato accatastamento quale area da adibire a posto e/o posti auto con la distintiva categoria catastale "C/6".

Quanto sopra evidentemente quale eventuale probabilità e/o ipotesi avanzata a solo scopo precauzionale ed informativo per chi legge.

Rimanendo in argomento della resede pertinenziale, si ravvisa che per la stessa non vi è correlazione tra la superficie catastale e quella realmente disponibile nonché utilizzabile, accertato che una porzione posta in estremità est risulta di fatto interessata dalla sede stradale della pubblica via del Lago.

Tale circostanza trova oltretutto riscontro in quanto accertato anche dallo stesso Comune di Pistoia in sede di rilascio del Certificazione di Destinazione Urbanistica richiesto dallo scrivente con apposita istanza, e sulla base del quale emerge proprio che tale resede, mappale n. 139, risulta ricadere parzialmente proprio in "aree per la viabilità".

Per un immediato riscontro e verifica di quanto appena sopra enunciato, si rimanda alla contestuale visione di quanto riportato in tale Certificato che ritroviamo unito alla presente come allegato n. "13", e quanto riportato graficamente, anche se in maniera schematica ed indicativa, nel già menzionato elaborato grafico schematico ed indicativo unito invece come allegato n. "2".

Anche in questo caso per puntualizzare che la consistenza grafica dell'intera resede pertinenziale (mappale n. 139) individuata nelle planimetrie catastali unite sia alla denuncia di variazione acquisita in data 15.05.2007 al n. 2618.1/2007 di protocollo, che in quella precedente acquisita in data 24.11.1999 al n. A02769.1./1999 di protocollo, entrambe già menzionate al dedicato paragrafo "cronistoria dati catastali", non trova una sua completa raffigurazione, ovvero non risulta raffigurata con la sua intera consistenza planimetrica così come invece riportata sulla mappa catastale wegis, e quindi con quella relativa superficie catastale come risultante dalla denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (Tipo Mappale), acquisita in data 07.05.2007 al n. 48021.1/2007 di protocollo, in quanto mancante proprio della porzione in estremità lato est, oggi interessata dalla sede stradale della pubblica via del Lago.

Anche in tal senso, ed a titolo informativo, non si esclude pertanto la probabilità che in sede di presentazione di una nuova planimetria di variazione del bene staggito venga richiesto dall'ente competente una preliminare redazione di atto di aggiornamento con il quale venga individuata e scorporata, con attribuzione di un distinto identificativo catastale, proprio l'area oggi interessata dalla sede stradale.

Aggiornamento questo che troverebbe a quel punto una corretta correlazione tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi.

E' utile segnalare anche al presente paragrafo che più precise indicazioni in merito alla consistenza della resede pertinenziale scoperta potranno essere desunte in sede di effettuazione di specifiche misurazioni e rilievi anche strumentali, e dalle quali potranno essere altresì accertare eventuali ed ulteriori discordanze tra lo stato dei luoghi e quanto risultante dalle cartografie e/o atti e documenti catastali che hanno interessato e variato nel corso degli anni proprio la conformazione e quindi la consistenza ed i limiti di proprietà della medesima resede.

Discordanze che in effetti non si escludono in relazione a quanto lo scrivente ha potuto accertare in questa sede limitatamente a quanto di competenza per l'incarico ricevuto, e laddove presenti ed accertate anche in contraddittorio con le eventuali parti confinanti interessate, non si esclude, se del caso, la necessità di dover procedere alla loro regolarizzazione a livello catastale e/o anche mediante atti pubblici notarili ricognitivi e/o correttivi.

Concludendo, si ravvisa un mancato aggiornamento dell'attuale mappa catastale wegis, in quanto carente della sagoma del piccolo manufatto esterno in muratura ad uso ripostiglio/lavanderia insistente su porzione della resede scoperta contraddistinta dal mappale n. 136, ovvero si ravvisa la necessità di richiedere l'inserimento su detta mappa catastale dell'atto di aggiornamento (Tipo Mappale) già depositato come Denuncia di Cambiamento n. 3136 del 23.02.199, protocollo di approvazione n. 831 del 24.03.1999.

A maggior chiarezza grafica di quanto appena sopra esposto si ritiene rimandare anche all'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo, unito alla presente come allegato n. "2", raffigurante, tra l'altro, anche il piccolo citato manufatto ad uso ripostiglio/lavanderia.

PRECISAZIONI

Preliminarmente si segnala che in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico, è stato proceduto in data 04.05.2023 all'invio a mezzo di lettera raccomandata "AR" (con ricevuta di ritorno), indirizzata sia al soggetto esecutato signor **** Omissis **** che al comproprietario del bene staggito signora **** Omissis ****, con la quale è stato comunicato che per il giorno 19.05.2023 ore 9:00 e seguenti lo scrivente avrebbe effettuato il sopralluogo al bene oggetto del presente Procedimento e sue pertinenze coperte e scoperte, posto in Comune di Pistoia, via Dalmazia n.c. 414.

Tale comunicazione risulta quindi essere stata inviata in pari data a mezzo P.E.C. anche al legale di parte creditrice.

A seguito quindi di successivo contatto telefonico con il signor **** Omissis ****, è stata richiesta allo scrivente la possibilità di posticipare la data del sopralluogo alla settimana successiva, e precisamente al 26.05.2023 ore 15:00 causa impegni lavorativi improcrastinabili anche da parte dei soggetti che attualmente detengono l'immobile in locazione.

Di tale circostanza ne è stato quindi reso edotto anche il legale di parte creditrice con apposita comunicazione a mezzo P.E.C. in data 12.05.2023.

Unite alla presente come allegato del n. "8" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia la lettera raccomandata "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C., con relative ricevute di invio e ricezione.

Nella data del 26.05.2023 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi presso la porzione immobiliare posta in Comune di Pistoia, viale Dalmazia n.c. 414 ove ha potuto regolarmente effettuare il sopralluogo programmato, grazie alla presenza del signor **** Omissis ****, nonché degli attuali soggetti locatari, i quali hanno garantito l'accesso allo stesso e sue pertinenze coperte e scoperte.

In tale occasione è stato quindi proceduto, per quanto possibile, nella rilevazione metrica del bene nonché nella effettuazione di una ricognizione fotografica sia degli interni che degli esterni del medesimo.

Preliminarmente alla effettuazione del citato sopralluogo, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Pistoia, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

In particolare, in data 03.05.2023 si è proceduto alla prenotazione tramite il CUP (Centro Unico di Prenotazione) dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale,

dell'appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente il bene oggetto del presente Procedimento.

Appuntamento che è stato concesso per il giorno 09.05.2023 ore 9:00 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.

Unita alla presente come allegato n. "9" si riporta la comunicazione a mezzo mail ricevuta dal servizio CUP dell'Agenzia delle Entrate.

In pari data è stato altresì proceduto alla prenotazione tramite il CUP (Centro Unico di Prenotazione) dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale, dell'appuntamento per la visione della documentazione ipotecaria afferente il bene oggetto del presente Procedimento.

Appuntamento che è stato concesso per il giorno 05.05.2023 ore 11:00 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.

Unita alla presente come allegato n. "10" si riporta la comunicazione a mezzo mail ricevuta dal servizio CUP dell'Agenzia delle Entrate.

Sempre in data 03.05.2023 è stata inviata a mezzo mail al Comune di Pistoia - Ufficio archivio edilizio, una richiesta al fine di individuare e successivamente prendere visione delle pratiche edilizie e comunque la documentazione amministrativa presentata nel corso dei vari anni per il bene staggito.

Con successive risposta sempre a mezzo mail lo stesso Comune ha comunicato di aver individuato le pratiche edilizie riferite al bene in argomento.

Unite alla presente come allegato n. "11" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica acquisita al dedicato paragrafo "regolarità edilizia";

Ancora in data 03.05.2023 è stata presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per il bene staggito, eventualmente stipulati da parte dell'attuale soggetto esecutato signor **** Omissis **** o dall'ulteriore soggetto comproprietario signora **** Omissis ****.

Con comunicazione in risposta a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita in data 04.05.2023 al protocollo "Entrate.Agedp - PT.Registro Ufficiale.26183.04-05-2023-I".

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 06.06.2023 e recante il n. 34414 di protocollo del Registro Ufficiale, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inoltrare allo scrivente copia del contratto di locazione stipulato in data 19.02.2021 tra l'attuale soggetto esecutato unitamente alla coniuge comproprietaria, e gli attuali occupanti del bene staggito.

Appurato che dalla copia fornita non risultano però rilevabili inequivocabilmente i dati degli estremi della sua registrazione, in quanto poco leggibili, lo scrivente ha provveduto in tal senso ad inoltrare ulteriore richiesta a mezzo P.E.C..

Con comunicazione in risposta a mezzo P.E.C. l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che la richiesta avanzata era stata acquisita in data 04.05.2023 al protocollo "Entrate.Agedp - PT.Registro Ufficiale.34883.08-06-2023-I".

Con successiva comunicazione in risposta sempre mezzo P.E.C. in data 28.06.2023, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad inviare i dati richiesti, dai quali è stato quindi possibile accertare che trattasi di contratto di locazione "agevolata" stipulato in data 19.02.2021, registrato il 10.03.2021 al n. 1042 serie 3T.

Unite alla presente come allegato n. "12" si riportano le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione, unitamente a copia del contratto di locazione individuato, rimandando per il contenuto dello stesso al dedicato paragrafo "stato di occupazione dell'immobile".

In data 03.05.2023 è stata altresì presentata mediante invio telematico per mezzo del dedicato portale del Comune di Pistoia, istanza acquisita al n. 61357 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 182/Cert/2023) al fine di ottenere il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85) delle aree scoperte di pertinenza del bene staggito.

In data 25.05.2023 lo stesso Comune ha provveduto a rilasciare a mezzo PEC il certificato richiesto.

Unita alla presente come allegato n. "13" si riporta copia della citata richiesta e del relativo certificato, rimandando per quanto riguarda le specifiche del medesimo al dedicato paragrafo "normativa urbanistica";

Effettuata poi una preliminare scrematura e analisi della documentazione acquisita, con particolare riferimento a quella attinente la regolarità edilizia del bene, e quindi in relazione alla necessità di correttamente adempiere all'incarico ricevuto, si è reputato indispensabile procedere con la richiesta di ulteriore nuova documentazione o comunque informazioni afferenti il bene staggito.

Nel particolare si riferisce che in data 27.05.2023 è stato richiesto al Comune di Pistoia a mezzo mail informazioni al fine di sapere se il bene staggito fosse dotato o meno di un Attestato di Prestazione Energetica.

Con successiva comunicazione in risposta sempre a mezzo mail in data 30.05.2023 è stato precisato che le ricerche effettuate non hanno sortito alcun esito, non essendo stato rintracciato alcun Attestato di Prestazione Energetica depositato per il bene staggito, ovvero per l'unità immobiliare catastale posta in via Dalmazia n.c. 414 ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 177 dal mappale n. 134 subalterno 11, e mappali n. 136 et n. 139, uniti tra loro.

Unite alla presente come allegato n. "14" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail.

Nonostante tale esito negativo lo scrivente ha comunque potuto accertare che in data 19.02.2021 risulta invece essere stato redatto specifico Attestato di Prestazione Energetica, inviato in pari data al Sistema Informativo Efficienza Energetica della Regione Toscana (SIERT) ed acquisito con il codice identificativo n. 0000280120 e con validità fino al 19.02.2031.

Per più precise indicazioni su tale attestato nonché sulle caratteristiche dell'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria si rimanda a quanto più nel dettaglio riportato al paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti".

Concludendo si segnala pertanto che sempre in data 27.05.2023 è stato proceduto a richiedere a mezzo mail all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia informazioni sulla presenza o meno di pratiche strutturali depositate per il bene staggito.

Con successiva risposta a mezzo mail in data 30.05.2023 è stato comunicato l'esito negativo della ricerca effettuata, e pertanto con l'indicazione che non è stata rintracciata alcuna pratica strutturale di interesse.

Unite alla presente come allegato n. "15" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail.

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 28.04.2023, lo scrivente ha provveduto ad inviare in data 06/07/2023 al soggetto esecutato signor **** Omissis **** ed al soggetto comproprietario, sia a mezzo mail che a mezzo raccomandata "AR" (con ricevute di ritorno), nonché al legale di parte creditrice a mezzo PEC, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 12.10.2023, copia della presente perizia tecnica, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.

Unita alla presente come allegato n. "16" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene oggetto del presente lotto

STATO CONSERVATIVO

La porzione immobiliare di che trattasi, svilupparsi su un unico piano fuori terra (piano terreno), libera su due lati (est ed ovest), mentre i restanti due posti in aderenza con altre porzioni immobiliari di altra proprietà, avente accesso autonomo contraddistinto dal n.c. 414 della pubblica via Dalmazia in Comune di Pistoia nonché corredata di pertinenze coperte e scoperte, alla data di effettuazione del sopralluogo (26.05.2023) è risultata utilizzata ai fini abitativi dal signor **** Omissis ****, giusto il contratto di locazione stipulato in data 19.02.2021, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pistoia in data 10.03.2021 al n. 1042 serie 3T, e comunque quest'ultimo come meglio descritto anche al dedicato paragrafo "stato di occupazione dell'immobile".

In considerazione del fatto che detta porzione immobiliare è quindi attualmente utilizzata, ed in virtù di quanto accertato a livello visivo, si può riferire di uno stato che nel suo complesso si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione seppur siano evidenti in taluni casi elementi di degrado e/o dissesto di alcune partizioni che necessitano di un approfondimento.

Preliminarmente è indispensabile precisare che quanto ora di seguito descritto non deve ritenersi esaustivo di tutte le particolarità e specificità che nel loro insieme consentono di qualificare le condizioni di conservazione e manutenzione di un immobile, ma comunque propositivo di un quadro generale che indirizzi anche l'eventuale aggiudicatario verso una consapevolezza dell'effettivo stato di "salute" del bene staggito e delle sue strutture, e quindi salvo poi ulteriori elementi e circostanze che potranno essere verificate in seguito, anche in virtù di eventuali saggi e/o prove da effettuarsi sia a livello strutturale che impiantistico.

In tal senso, lo scrivente non può esimersi nel segnalare quanto potuto accertare a livello visivo nell'ambito del rivestimento a parete del locale bagno w.c., e più precisamente in prossimità del passaggio che mette in comunicazione i due locali che lo compongono.

Secondo le risultanze delle elaborazioni grafiche, comunque fuorvianti, unite alla Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 20.07.2007 al n. 42286 di protocollo generale del Comune di Pistoia - Pratica Edilizia n. 1362/2007, quest'ultima meglio descritta al paragrafo "regolarità edilizia", emerge che tale passaggio risulta essere stato realizzato ex novo proprio per mettere in comunicazione i due adiacenti locali al fine di crearne uno unico da adibire appunto a servizio igienico.

E' proprio in corrispondenza di tale apertura che si evidenziano, nell'ambito del rivestimento a parete ivi presente, fessurazioni/lesioni la cui natura può essere plausibilmente ricondotta ad un assestamento e/o cedimento della struttura muraria.

Anticipando quanto poi meglio riportato appunto al paragrafo "regolarità edilizia" si rileva che tale struttura muraria risulta avere uno spessore di circa cm. 55, e il passaggio ivi creato, una larghezza di circa cm. 83, e pertanto strutturalmente rilevante, laddove però per la sua realizzazione non risulta essere stata depositata, ovvero rintracciata, alcuna pratica strutturale al competente Ufficio del Genio Civile di Pistoia.

Pertanto non è dato sapere che tipologia di materiali e/o profilati metallici siano stati impiegati per tale intervento, e soprattutto con che modalità applicativa siano poi stati posti in opera.

Tra i principali e più evidenti elementi di criticità in merito allo stato conservativo del bene, può essere annoverato anche il muro di confine in estremità sud della resede pertinenziale scoperta, costituito da una struttura muraria realizzata interamente in pietra arrotondata o ciottoli di fiume di pezzatura varia mista a laterizio, di evidente vecchia fattura, avente una lunghezza in senso est - ovest quantificata indicativamente in circa mt. 18 ed un'altezza complessiva stimabile in circa mt. 4,00/5,00 o quanti effettivamente siano.

Tale muro risulta delimitare la resede pertinenziale appena menzionata con una ulteriore area scoperta di altra proprietà e/o comproprietà, posta quest'ultima a quota inferiore.

Salvo l'accertamento della proprietà e/o comproprietà dello stesso muro, ovvero se realizzato per l'intero suo spessore all'interno della proprietà in trattazione, oppure sulla linea di confine di proprietà e per tale motivo da ritenersi a comune, si riferisce allo stato dell'arte di condizioni di conservazione e manutenzione non del tutto ottimali, volgendo l'attenzione sul fatto che alcuni tratti dello stesso risultano privi di alcuni elementi e comunque costituito da pietrame ed elementi in laterizio evidentemente deteriorati ed usurati.

E' indispensabile segnalare in tal senso che sullo stesso risultano essere stati ancorati gli elementi orizzontali, quali tralicci e tubolari metallici, elementi in laterizio etc. di sostegno delle coperture ai manufatti attualmente presenti all'interno della resede pertinenziale di interesse, questi ultimi tutti peraltro realizzati in assenza di titolo abilitativo.

Stante tale situazione, ed in caso quindi di smontaggio dei menzionati manufatti e tettoie irregolarmente

realizzati, si consiglia di monitorare e prestare particolare attenzione per non creare delle fessurazioni e lesioni su tale muro che potrebbero andare ad aggravare le condizioni statiche dello stesso.

Le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte si ribadisce costituire una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo nella data del 26.05.2023, avanzando in tal senso la necessità di dover affrontare da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, un più puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza anche degli impianti sia elettrico che termo - idraulico.

Per quanto sopra ed a maggior chiarimento de localizzazione degli elementi individuati, si rimanda all'elaborato grafico schematico ed indicativo unito come allegato n. "2", nonché alla ricognizione fotografica unita invece alla presente come allegato n. "18".

Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate dal Custode Giudiziario nominato.

PARTI COMUNI

Per la porzione immobiliare in trattazione, e relative pertinenze coperte e scoperte, secondo le risultanze della documentazione catastale agli atti, non si rilevano parti e/o enti a comune con altre unità immobiliari o porzioni di esse di proprietà di soggetti terzi estranei al presente Procedimento.

Si rileva infatti che detta porzione immobiliare risulta nel suo complesso costituita catastalmente da una unica unità immobiliare, ad uso abitativo, corredata di resede pertinenziale esclusiva posta sul retro, ed avente quindi accesso autonomo dalla stessa, tramite la pubblica via del Lago, ovvero anche direttamente dalla pubblica via Dalmazia dal n.c. 414.

Valutato quanto sopra e tenuto conto comunque della promiscuità di carattere anche strutturale della porzione immobiliare in trattazione, ossia del fatto che la stessa risulta inserita in un contesto edilizio di maggior consistenza e di remota costruzione, e per tale motivo in adiacenza sui lati nord e sud con altre porzioni immobiliari di altra proprietà, si ritiene plausibile segnalare che devono comunque ritenersi ricompresi anche tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti da considerarsi a comune ai sensi di quanto anche disposto dall'art. 1117 del Codice Civile.

Medesimo discorso vale anche per quanto attiene i muretti e muri di delimitazione della resede esclusiva, in quanto non è dato sapere se gli stessi siano stati realizzati a cavallo del confine di proprietà, ovvero all'interno della proprietà in trattazione e/o di quella confinante.

Non si esclude nemmeno la possibilità della condivisione con altre proprietà anche confinanti di alcuni parti e/o partizioni impiantistiche, quali a titolo del tutto esemplificativo, scarichi fognari e/o comunque cavi, tubazioni e condotti anche di altra natura.

A maggior chiarimento di quanto sopra si rimanda anche alla rappresentazione ed identificazione grafica della porzione immobiliare di interesse, con relative pertinenze coperte e scoperte, così come indicata nella relativa planimetria catastale rappresentativa, quest'ultima unita, tra l'altro, unita come allegato n. "7", nonché all'elaborato grafico schematico ed indicativo in scala 1:100, quest'ultimo unito invece come allegato n. "2".

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù e/o convenzioni che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito, salvo la presenza di eventuali scritture private o altra documentazione comunque con valenza legale, ma non trascritte.

Stante ciò si reputa utile informare su alcune particolarità che sono state individuate in sede di sopralluogo e che si ritiene comunque pertinenti e/o assimilabili al tema trattato nel presente paragrafo.

Sulla base della disamina e analisi della documentazione tecnica unita alle varie Pratiche Edilizie e di Condonò Edilizio che hanno interessato il bene staggito, è rilevabile che la consistenza legittimata con la Concessione a Sanatoria n. 534 del 04.12.1998 notificata in data 30.11.1999 (Pratica di Condonò Edilizio n. 195/23 presentata ai sensi della Legge n. 724 del 23.12.1994 ed acquisita al n. 9414 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 18.02.1995), quest'ultima meglio descritta al paragrafo "regolarità edilizia", e quindi al netto poi dei successivi interventi edili commissionati dall'attuale soggetto eseguito a partire dal mese di luglio dall'anno 2007, si riscontra, tra gli altri, un particolare grafico che non trova corrispondenza con quanto appunto rilevato in loco dallo scrivente in sede di sopralluogo.

Nello specifico si rileva una diversa consistenza planimetrica del bagno w.c., ovvero del locale adiacente con il lato est alla camera di maggior consistenza.

Come meglio evidenziato con colorazione verde nell'elaborato grafico schematico ed indicativo in scala 1:100 unito come allegato n. "2", si accerta allo stato dei luoghi una maggiore dimensione in senso sud - nord, e quindi una lunghezza misurata in circa mt. 3,56 rispetto a quella minore rilevabile graficamente dagli elaborati tecnici uniti alla menzionata Pratica di Condonò quantificabile invece in circa mt. 2,50/2,60, restando ferma la larghezza che in entrambi i casi risulta di fatto assimilabile.

Tale particolare per segnalare che non è dato sapere se tale maggiore "lunghezza" del menzionato locale sia dovuta alla presenza di una preesistente intercapedine interclusa in quanto delimitata da una parete poi andata a demolire, ovvero se costituisce un intervento andato effettivamente ad eseguire mediante scavo e asportazione di materiale al fine di ricavare appunto una maggiore "profondità" del locale, od infine se trattasi di un mero errore grafico di rappresentazione.

Particolarità questa confermata anche a livello catastale, ovvero sulla base della consistenza grafica riportata sia sulla planimetria catastale presentata unita alla denuncia di variazione acquisita in data 24.11.1999 al n. A02769.1/1999 di protocollo, che peraltro su quella successiva ancora unita invece alla denuncia di variazione depositata in data 15.05.2007 al n. 2618.1/2007 di protocollo, che ci restituisce anche in questo caso una minore consistenza rispetto a quanto effettivamente rilevabile allo stato dei luoghi attuale.

Planimetria catastale quest'ultima che trovasi unita, tra l'altra documentazione, come allegato n. "7" e sulla cui consistenza è stato peraltro stipulato l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Simone Calcinai di Firenze, in data 29.05.2007, che si ricorda unito in copia come allegato n. "4", e con il quale l'attuale soggetto eseguito si è reso comproprietario per la quota di 1/2 di piena ed esclusiva proprietà del bene staggito.

In sostanza si è ritenuto evidenziare la particolarità di cui sopra al fine di rendere edotto il lettore, o comunque l'eventuale aggiudicatario del bene in trattazione, del fatto che in sede di analisi e approfondimento della documentazione tecnica e catastale storica riferita anche alle porzioni e/o porzione immobiliare confinanti sul lato nord al bene staggito, ovvero ove è presente tale maggiore lunghezza del menzionato locale bagno w.c., e quindi alla luce delle risultanze che potranno emergere anche in merito alla titolarità dello stesso e di una eventuale lesione di diritti di terzi, non si esclude la probabile necessità di dover procedere con regolarizzazioni anche catastali e di natura giuridica.

Ai fini di una corretta esposizione è opportuno segnalare che come emerge dalla narrazione appena sopra esposta, lo scrivente ha effettuato le valutazioni di merito sulla base quindi della consistenza riportata, tra le altre, nella planimetria catastale depositata in ultimo in data 15.05.2007, e di quella raffigurata negli elaborati grafici uniti alla Concessione a Sanatoria n. 534 del 04.12.1998 notificata in data 30.11.1999, ritenendo di non poter fare alcun confronto anche con le successive pratiche edilizie presentate a nome dell'attuale soggetto eseguito a partire dal mese di luglio dell'anno 2007, in quanto come vedremo al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", si ritengono corredate di elaborati tecnici sui quali risulta riportata una raffigurazione grafica della

consistenza del bene staggito del tutto fuorviante e non bene interpretabile, nonché priva di qualsiasi indicazione dimensionale, e pertanto non ritenuta idonea allo scopo.

Al presente paragrafo si ritiene utile rendere edotti anche del fatto che una porzione in estremità est della resede pertinenziale scoperta risulta di fatto occupata dall'attuale sede stradale della via del Lago, ovvero da porzione del relativo marciapiede Comunale e della carreggiata, la cui procedura di esproprio non risulta ancora oggi essere stata evidentemente definita dal Comune di Pistoia.

Viabilità quest'ultima, che come già anticipato al paragrafo "descrizione" trova la sua realizzazione già a partire dai primi anni '60 quale porzione della maggior consistenza delle opere di urbanizzazione primaria andate a realizzare in conseguenza dell'attuazione del piano urbanistico destinato ad edilizia economica e popolare denominata "Scornio Est".

In tal senso non sfugge il fatto che tale viabilità insista quindi su porzione della resede scoperta pertinenziale al bene staggito per un periodo temporale che supera di gran lunga venti anni, ed ancora oggi non correttamente identificata sulla mappa catastale mediante una sua consistenza ed identificativo.

La definizione di tale situazione, ove necessario e/o richiesto, dovrà fare carico all'eventuale aggiudicatario mediante assunzione dell'onere di interpellare il Comune di Pistoia al fine di intraprendere il giusto iter procedurale affinché tale porzione di viabilità pubblica venga acquisita al patrimonio delle strade dello stesso Comune, non potendo ad oggi lo scrivente stabilire a chi facciano carico gli eventuali oneri e/o spese eventualmente occorrenti, anche relative alla individuazione catastale della menzionata porzione di strada.

E' utile segnalare anche al presente paragrafo che ulteriori e più precise indicazioni in merito alla consistenza della resede pertinenziale scoperta potranno poi essere desunte in sede di effettuazione di specifiche misurazioni e rilievi anche strumentali, e dalle quali potranno essere altresì accertare eventuali ed ulteriori discordanze tra lo stato dei luoghi e quanto risultante dalle cartografie e/o atti e documenti catastali che hanno interessato e variato nel corso degli anni proprio la conformazione e quindi la consistenza ed i limiti di proprietà della medesima resede.

Discordanze che in effetti non si escludono in relazione a quanto lo scrivente ha potuto accertare in questa sede limitatamente a quanto di competenza per l'incarico ricevuto, e laddove presenti ed accertate anche in contraddittorio con le eventuali parti confinanti interessate, non si esclude, se del caso, la necessità di dover procedere alla loro regolarizzazione a livello catastale e/o anche mediante atti pubblici notarili ricognitivi e/o correttivi.

Rimanendo in tema di resede esclusiva, e sempre quale elemento utile ai fini del presente paragrafo, si evidenzia la presenza all'interno e nell'ambito della stessa, di svariati chiusini a copertura di sottostanti pozzetti e/o condotte, e per le quali dovrà essere preceduto all'uopo ad una accurata verifica in modo da stabilire se tutti pertinenti e a servizio della porzione immobiliare staggita, ovvero se a servizio anche di ulteriori porzioni immobiliari limitrofe e/o confinanti.

Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche eventualmente a servizio delle ulteriori proprietà confinanti, il tutto anche in virtù del fatto che quanto oggetto della presente perizia risulta far parte di contesto edilizio di maggior consistenza nonché di remota costruzione, posto in un contesto completamente urbanizzato, e quindi salvo anche eventuali servitù nascenti fra unità immobiliari inserite in contesti anche condominiali limitrofi a quello in oggetto.

In sostanza salvo anche eventuali servitù attive e passive attualmente esistenti, anche a livello impiantistico, nascenti dallo stato dei luoghi ovvero costituite a seguito della vendita frazionata delle varie porzioni immobiliari che compongono il fabbricato di maggior consistenza

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Valutato che l'indicazione delle caratteristiche estrinseche di quanto in oggetto, e cioè ubicazione, servizi, vie di comunicazione etc. si ritiene già esaurita al paragrafo "descrizione", di seguito si intende quindi riportare una descrizione delle caratteristiche intrinseche della porzione immobiliare in trattazione (tipologia edilizia, tipologia costruttive, composizione interna etc.) con un breve richiamo comunque anche alla descrizione del contesto in cui risulta localizzata, in modo che il combinato disposto delle due cose possa portare alla luce sia le eventuali peculiarità e pregi, ma allo stesso tempo anche le criticità e/o specificità che sono state rilevate in loco, che accompagnate da quanto più nello specifico puntualizzato, tra gli altri, anche ai paragrafi "stato conservativo" e "regolarità edilizia", si presentano come fattori che inevitabilmente vanno a condizionare il valore della porzione immobiliare di che trattasi.

Pertanto, stando a quanto previsto dal programma di compilazione standardizzato della presente perizia, di seguito si procederà ad indicare schematicamente le principali caratteristiche richieste, evidentemente utili e necessarie per un imprinting iniziale, accompagnate poi però da una descrizione più approfondita che a parere dello scrivente risulta nel caso specifico indispensabile in quanto a supporto delle oggettive considerazioni che appunto vanno poi a formare il valore di stima del bene medesimo.

Elenco caratteristiche:

- Esposizione:

la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta completamente libero su un unico lato con esposizione ovest, ovvero fronte la pubblica via Dalmazia dalla quale ha accesso principale per tramite del n.c. 414; parzialmente libera sul lato est, in quanto una considerevole parte risulta impostata con il piano di calpestio a quota al di sotto del terreno posto su tale lato, mentre sui restanti lati nord e sud risulta confinare con altre porzioni immobiliari non oggetto del presente Procedimento;

- Composizione

la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta svilupparsi su un unico livello, e composta allo stato dei luoghi da ampio ingresso, disimpegno, bagno w.c. costituito essenzialmente da due locali comunicanti fra loro, cucina - pranzo, soggiorno, disimpegno, due camere, di cui la più piccola corredata di piccolo locale w.c. a diretto servizio, oltre ulteriore disimpegno, quest'ultimo però ricavato in assenza di titolo autorizzativo mediante tamponatura dell'area sottostante alla preesistente tettoia a sbalzo, altro piccolo locale ad uso ripostiglio - lavanderia leggermente distaccato e raggiungibile per mezzo della piccola corte pertinenziale;

- Fondazioni:

in considerazione del fatto che trattasi di un fabbricato la cui epoca di realizzazione può plausibilmente essere fatta risalire ai primissimi anni '800, e salvo eventuali consolidamenti andati ad eseguire nel corso degli anni, non è stata reperita alcuna documentazione dalla quale si possa rilevare la effettiva tipologia costruttiva, e per tale motivo si presume essere fondazioni del tipo "continue" e cioè la modalità più semplice e diffusa in quegli anni, se non addirittura inesistenti, ovvero dotato comunque di elementi e/o strutture evidentemente non equiparabili come tipologia e consistenza a quelle che normalmente vengono invece oggi realizzate sulla base di precisi criteri e dettami normativi, laddove si procedeva invece con la edificazione dei fabbricati sulla base dell'"esperienza" dell'artigiano e/o ditta che eseguiva l'intervento, nonché sulla conoscenza del territorio.

- Strutture verticali:

riferendosi in tal senso alle murature in elevazione, sia interne che esterne, e da quanto desumibile visivamente e dallo spessore delle stesse si presume essere realizzate in muratura di pietrame mista a laterizio e/o mattoni;

- Solai di interpiano (pavimenti e soffitti):

sulla base di quanto visibilmente accertabile in loco, non è definibile la tipologia della struttura del solaio di calpestio dell'intera porzione immobiliare, ma sono invece individuabili quelle dei solai a copertura della

stessa, comunque eterogeni tra loro, e che si riferisce quindi essere costituiti:

- in parte da struttura in legno con trave principale in muratura la cui consistenza non risulta definibile, travetti appoggiati al di sopra della stessa trave e orditi in direzione pressoché perpendicolare, e sovrastanti ancora mezzane di cotto.

Non è dato sapere se al di sopra delle mezzane di cotto sia poi presente massetto in c.a. armato o altro, anche in considerazione degli eventuali interventi andati ad eseguire nella porzione immobiliare sovrastante;

- in parte da struttura costituita da longarine su cui sono impostate voltine a sesto ribassato eseguite in mattoni,

mentre per alcuni locali si segnala la impossibilità dell'accertamento della tipologia causa la presenza di controsoffittature o comunque di strutture rifinite con intonaco e dalle quali non emergono quindi evidenze delle caratteristiche costruttive, se non mediante esecuzione di saggi;

- Copertura, gronde:

in merito alla copertura si deve intendere quella dell'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare staggita risulta far parte, e della quale però non è stato possibile prendere atto della struttura e soprattutto dello stato di manutenzione e conservazione in cui attualmente si presenta, in quanto plausibilmente accessibile per tramite di altre porzioni immobiliari non oggetto evidentemente del presente Procedimento;

Da quanto intuibile visivamente gli aggetti di gronda risultano plausibilmente realizzati in laterizio e rifiniti con intonaco;

Il manto di copertura risulta costituito da tegole in laterizio tipo "tegole e coppi" alla toscana;

I canali di gronda e discendenti sono in lamiera di rame;

- Altezza interna utile:

Altezze che si distinguono tra loro in quanto variabili ai vari piani, proprio in considerazione della eterogeneità della tipologia dei solai di copertura (soffitti) appena esposti alla voce "solai di interpiano" e comunque anche causa la presenza di controsoffittature, proponendone di seguito una breve descrizione di quelle più significative:

- locale ingresso h. 2,64 circa;

- locale bagno w.c. h. 2,62 circa al controsoffitto;

- locale soggiorno h. 2,92 circa misurata al cervello della volta;

- locale cucina/pranzo h. 2,95 circa misurata al cervello della volta;

- locale camera "grande" h. 2,85 circa misurata all'intradosso del travetto di legno;

- locale camera "piccola" h. 2,87 circa misurata all'intradosso del travetto di legno;

Per una più puntuale indicazione delle altezze interne, da intendersi quindi misurate dal piano interno dei locali (pavimento) all'intradosso del solaio sovrastante (soffitto), ovvero del controsoffitto ove presente, ovvero ancora all'intradosso della struttura secondaria per quanto riguarda i solai con struttura in legno, si rimanda a quanto graficamente riportato nell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "2" dalle quali sono rilevabile anche eventuali altezze degli ulteriori locali e/o manufatti di minore rilevanza;

- Pareti interne ed esterne:

le pareti interne ed esterne in elevazione risultano rifinite con intonaco di tipo "civile", tinteggiate con temperina fine di colore tenue;

- Pavimentazione interna:

nel suo complesso risulta eterogenea in quanto si differenzia per i vari locali, riportandone di seguito le caratteristiche:

- per quanto riguarda i locali ingresso e limitrofo disimpegno, disimpegno notte e le due camere, ovvero la parte nord della porzione immobiliare risulta realizzata con mattonelle in listoni di gres porcellanato, effetto parquet, delle dimensioni di cm. 60 x cm. 15, posti in orizzontale, e fughe stuccate con colorazione chiara, il tutto corredato di relativo battiscopa perimetrale in legno laccato bianco;

- per quanto riguarda invece gli ulteriori locali soggiorno, ripostiglio, cucina/pranzo, e ulteriore disimpegno, ovvero la parte sud della porzione immobiliare risulta realizzata con mattonelle di gres porcellanato, di colore

chiaro, delle dimensioni di cm. 44 x cm. 44, poste in diagonale, e fughe stuccate con colorazione sempre chiara, il tutto corredato di relativo battiscopa perimetrale in del medesimo materiale e tonalità di colore;
-per quanto attiene poi l'ulteriore piccolo locale ad uso ripostiglio – lavanderia accessibile dall'esterno in quanto non direttamente comunicante con i locali di abitazione, risulta realizzata con mattonelle di klinker;

- Servizi igienici:

la porzione immobiliare risulta corredata di due servizi igienici e precisamente:

- doccia w.c. posto al piano terreno in estremità nord, direttamente accessibile dal disimpegno, pavimentato con mattonelle in gres ceramico delle dimensioni di cm. 15 x 15 poste in diagonale di colore chiaro con sfumature rosa, rivestito a parete con mattonelle di dimensioni cm. 15 x 15 del medesimo colore poste però in orizzontale fino ad un'altezza di circa mt. 0,80, per poi proseguire con una fascia di decoro costituita da un listello di colore rosa, poi ulteriore rivestimento in mattonelle di dimensioni cm. 15 x 15 di colore bianco posate in diagonale, altra fascia di decoro costituita da un listello di colore rosa per poi concludersi con una fascia di mattonelle poste in orizzontale di colore chiaro con sfumature rosa, il tutto marca "Gianni Versace".

Lo stesso risulta altresì dotato lavabo con doppia buca realizzato in muratura ed interamente rivestito con la medesima tipologia di mattonelle appena sopra descritte e con antistante ampio specchio inserito come cornice nell'ambito del rivestimento, vasca con idromassaggio, vaso e w.c., rubinetteria di serie, il tutto privo di apertura direttamente prospettante verso l'esterno;

- piccolo w.c. accessibile e quindi a diretto servizio della camera, tra le due presenti, di minori dimensioni, pavimentato con mattonelle in gres ceramico delle dimensioni di cm. 20 x 20 poste in diagonale con tonalità di colore arancio chiaro, rivestito a parete con mosaico vetroso anch'esso tendente con varie tonalità all'arancione per un'altezza complessiva del rivestimento pari a circa mt. 1,28.

Risulta dotato di lavabo, vaso e w.c., rubinetteria di serie, nonché di apertura alta direttamente prospettante verso l'esterno della porzione immobiliare (parete sud);

- Infissi esterni ed interni:

- interni costituiti da porte a battente in MDF rifiniti con verniciata di colore bianco laccato, con la precisazione che quello di accesso al disimpegno notte risulta dotato di battente con vetro satinato;

-esterni (finestre e porte – finestre) prospicienti la pubblica via Dalmazia costituiti da struttura in legno a due ante apribili con vetrocamera e dotati di persiane esterne scorrevoli a filo parete sempre in legno laccate colore grigio chiaro, per quanto attiene le due finestre a servizio del locale soggiorno, mentre l'adiacente portino di ingresso contraddistinto dal n.c. 414 risulta realizzato sempre con struttura in legno ad una unica apribile laccata esternamente colore marrone mentre internamente di colore grigio e dotato di sopraluce e di serratura di sicurezza.

Per quanto riguarda invece gli infissi posti in estremità opposta, e precisamente quelli a servizio delle due camere, risultano avere sempre struttura in legno con vetrocamera, a due ante apribili e dotate esternamente di due inferriate metalliche in quanto prospettanti direttamente su resede scoperta di pertinenza di altra porzione immobiliare.

Si conclude quindi segnalando che i restanti infissi posti a servizio dei locali in estremità sud est, questi ultimi prospettanti sulla corte pertinenziale posta su tale lato, risultano anch'essi realizzati in legno con vetrocamera.

- Area esterna pertinenziale

risulta parzialmente pavimentata con materiali eterogenei, in quanto in parte realizzata con mattonelle di klinker, per quanto attiene la piccola porzione immediatamente limitrofa ai locali di abitazione, in parte costituita da lastre formato da lastre di porfido di forma irregolare, per quanto attiene invece la porzione in estremità ovest in corrispondenza del muro a delimitazione con altra porzione immobiliare, per poi ultimare con pavimentazione che spazia da mattonelle a "rilievo" in siligraniti effetto pavé, a mattonelle in cemento generiche, alternate a zone semplicemente pavimentate con smaltata di cemento, ed in alcuni casi deteriorata, in prossimità del lato sud della resede.

Porzione quest'ultima ove di fatto insistono i manufatti e strutture realizzate in assenza di regolari titoli

abilitativi, ponendo per il caso di specie particolare attenzione alla struttura posta in angolo sud est, ad uso di magazzino, che diversamente dal resto, risulta attualmente pavimentata con mattonelle in gres porcellanata di colore beige, nonché dei due piccoli locali ad uso w.c. e ripostiglio pavimentati invece con mattonelle in gres ceramico.

La residua porzione della resede risulta quindi lasciata inerbita con presenza di piante e/o colture di varia natura di ornamento.

La stessa, come peraltro puntualizzato nel contesto della presente perizia, risulta direttamente accessibile sia dall'interno della porzione immobiliare che dall'esterno per mezzo di cancello carrabile e di uno carrabile posti nell'ambito della recinzione lato est, fronte la pubblica via del Lago.

- Impianti:

- impianto autonomo di riscaldamento combinato per la produzione di acqua calda sanitaria costituito da una caldaia a condensazione marca "Immergas" modello "Victrix Tera 24" matricola 1000402843 - 4, posta all'interno del piccolo manufatto ad uso ripostiglio - lavanderia leggermente distaccato dal resto della porzione immobiliare, e precisamente ancorata nell'ambito della parete lato ovest dello stesso, in prossimità della porta di accesso, corredata di radiatori in alluminio installati nei vari locali di abitazione e di termoarredi sempre in alluminio posti all'interno dei due servizi igienici, il tutto gestito da termostati di zona ubicati ai vari piani del fabbricato.

Caldaia a condensazione che secondo il relativo libretto di impianto messo a disposizione dello scrivente in sede di sopralluogo risulta essere stata installata nell'anno 2021, e con intervento di controllo periodico effettuato in ultimo in data 03.05.2023 dalla ditta **** Omissis **** (rapporto di controllo e manutenzione n. 5898 dell'anno 2022).

A titolo informativo si segnala che tale caldaia è stata installata in sostituzione di quella precedente individuata nel generatore di calore marca "Riello" modello "Benessere 24 Kw" matricola n. 22016000769 e per la quale era stata rilasciata dalla ditta **** Omissis **** la relativa dichiarazione di conformità in data 30.09.1996, quest'ultima già unita in copia all'Attestazione di Abitabilità ed uso depositata in data 15.03.2007 ed acquisita al n. 15520 di protocollo generale del Comune di Pistoia (Pratica Edilizia n. 58/2207) e meglio descritta al paragrafo "regolarità edilizia".

A tal proposito, ed a completamento della documentazione in dotazione della porzione immobiliare staggita, si rileva che la stessa risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 19.02.2021, regolarmente trasmesso al Sistema Informatico Efficienza Energetica Regione Toscana (SIERT) in pari data tramite l'apposito portale, con attribuzione del codice identificativo 0000280120 e validità fino al 19.02.2031, ed in virtù del quale il bene in parola risulta essere stato classificato in classe energetica "F";

Unite alla presente come allegato n. "17" si riporta copia del menzionato Attestato di Prestazione Energetica nonché copia del rapporto di controllo periodico del generatore di calore, effettuato in ultimo in data 03.05.2023.

- impianto citofonico;

- impianto elettrico del tipo sottotraccia, completo di interruttori, prese e placche.

Nessuna dichiarazione di conformità è stata fornita per tale impianto che si presume essere stato modificato o realizzato ex novo a seguito degli interventi fatti eseguire dall'attuale soggetto esecutato a partire dal mese di novembre dell'anno 2007.

Per quanto occorrer possa si rimanda comunque anche alla documentazione e descrizione riportata nella dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico resa in data 28.02.2007 dall'impresa **** Omissis ****, già allegata in copia alla menzionata Attestazione di Abitabilità ed uso depositata in data 15.03.2007 ed acquisita al n. 15520 di protocollo generale del Comune di Pistoia (numero d'ordine 58/2207);

- impianto di allarme di zona di tipo volumetrico con relativi sensori posti all'interno dei locali, e tastiera di comando (non è dato sapere se effettivamente funzionante o meno).

Nessuna dichiarazione di conformità è stata fornita per tale impianto;

- impianto TV presumibilmente dotato di parabola satellitare posta nell'ambito della resede scoperta pertinenziale.

Non è dato sapere se la porzione immobiliare risulta altresì dotata anche di ulteriore impianto e/o antenna posta nell'ambito della copertura del fabbricato di maggior consistenza, e come tale da ritenersi a comune con

altre porzioni immobiliari;

- allacciamento alla rete idrica Comunale con contatore autonomo come specificato nel contratto di locazione stipulato in data 19.02.2021 che si ricorda già unito in copia alla presente come allegato n. "12";
- allacciamento alla rete della fognatura nera Comunale, come dichiarato nell'Attestazione di Abitabilità ed uso depositata in data 15.03.2007 ed acquisita al n. 15520 di protocollo generale del Comune di Pistoia (numero d'ordine 58/2007);
- allacciamento alla rete di gas metano;

E' evidente che non viene garantita la effettiva efficienza e funzionamento di tutti gli impianti sopra elencati, in quanto, tra l'altro, non risultano essere state fornite allo scrivente le relative ultime certificazioni di conformità e/o verifiche periodiche in conseguenza dei lavori edili ed impiantistici andati evidentemente ad eseguire a partire dal mese di novembre dell'anno 2007, peraltro non rintracciate nemmeno all'interno delle pratiche edilizie reperite presso il Comune di Pistoia.

A maggior chiarimento di quanto appena sopra schematicamente descritto, ma soprattutto quale base grafica a supporto di quanto invece di seguito enunciato, si rimanda sia all'elaborato in scala 1:100 unito alla presente come allegato n. "2", schematico ed indicativo della consistenza e distribuzione interna dell'intera porzione immobiliare, sia alla ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "18" attestante lo stato effettivo dei luoghi, con allegata relativa planimetria indicativa dei vari punti di vista delle riprese fotografiche, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato in data 26.05.2023.

Effettuata quindi una breve e sommaria descrizione delle caratteristiche intrinseche del bene staggito, e ritenendola di per sé già esaustiva in relazione a quanto richiesto secondo lo schema sinottico del programma di compilazione da cui la presente perizia risulta originata, si passa ora ad un approfondimento delle medesime implementate con la indicazione dell'attuale distribuzione interna nonché da una serie di considerazioni che vogliono comunque essere una ulteriore informativa, anche se non del tutto esaustiva, utile per addivenire ad una panoramica generale quanto più possibile precisa di quanto oggetto del bene staggito.

Riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.

Come già puntualizzato al paragrafo "descrizione" a quale si rimanda per maggiori dettagli, si evidenzia che il contesto paesaggistico ove risulta ubicato il bene staggito, comunque prossimo al centro cittadino posto a nord dello stesso, risulta avere vocazione principalmente residenziale, e quindi completamente urbanizzato, nell'ambito del quale si alternano precipuamente fabbricati di varie dimensioni, elevati anche su più livelli, costituenti in alcuni casi anche da strutture condominiali.

Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture e servizi sia di tipo commerciale, direzionale, ma anche ludico, tutti facilmente e velocemente raggiungibili per mezzo di buona viabilità.

Passando ora alla descrizione contestualizzata di quanto oggetto del presente Procedimento si accerta che trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa che, tra coperto e scoperto, risulta quindi dislocata e distribuita al piano terreno e terreno rialzato di un fabbricato di maggior consistenza, quest'ultimo di evidente remota costruzione, giusto quanto rilevabile anche dalle cartografie storiche catastali, ed elevato sostanzialmente e nel suo complesso su tre piani fuori terra oltre naturalmente eventuali piani "sottotetto" e interrati, e direttamente confinante sui lati nord e sud con ulteriori schiere di fabbricati a destinazione prevalentemente abitativa, mentre sul lato ovest risultano affacciarsi direttamente su pubblica via Dalmazia, mentre sul lato opposto est su giardini o comunque pertinenze scoperte a servizio delle varie porzioni immobiliari che lo compongono.

Volendo entrare nel merito si segnala quindi che il bene staggito, così come rilevato in loco in sede di sopralluogo, e quindi al netto di quelle porzioni irregolari e/o abusivamente realizzate così come indicativamente individuate al paragrafo "regolarità edilizia", risulta avere accesso indipendente direttamente dal n.c. 414 della pubblica via Dalmazia per mezzo di portoncino posto in fregio al marciapiede Comunale e protetto superiormente da una terrazza in aggetto, quest'ultima a servizio evidentemente della porzione

immobiliare posta al sovrastante piano primo, e quindi sviluppantesi al piano terreno come composto da ampio ingresso, locale di disimpegno che permette di accedere sia al bagno w.c. che al locale cucina - pranzo, soggiorno dotato di piccolo ripostiglio, ulteriore disimpegno che consente peraltro l'accesso alla corte pertinenziale esterna, ulteriore ancora disimpegno "notte", ed infine due camere, di cui quella di minore consistenza dotata di piccolo locale w.c. direttamente accessibile, e quindi il tutto per una superficie utile netta che conta circa mq. 74,08.

Per inciso si segnala che in detta superficie non è ricompreso il disimpegno di accesso alla corte scoperta pertinenziale, che anche se descritto, di fatto risulta un locale realizzato in assenza di regolare titolo abilitativo e pertanto contemplato nella superficie dell'area scoperta sulla quale è stato di fatto realizzato, il tutto come motivato anche al paragrafo "consistenza", al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

I locali di abitazione risultano tra loro avere altezze eterogenee in conseguenza della diversa tipologia delle strutture dei solai costituenti i relativi soffitti, nonché dotati di infissi (porte e/o porte - finestre) prospettanti verso l'esterno, ad eccezione dei locali ripostiglio, di due disimpegni, nonché del locale attualmente utilizzato quale cucina - pranzo e del bagno w.c..

Soffermandosi subito su tale aspetto non ci si può esimere dal segnalare che mentre il locale bagno w.c. risulta di fatto privo di aperture già allo stato legittimato come dimostrato dai grafici uniti alla Concessione a Sanatoria n. 534 del 04.12.1998 notificata in data 30.11.1999 (Pratica di Condonio Edilizio n. 195/23), quest'ultima meglio descritta al paragrafo "regolarità edilizia", per il locale cucina - pranzo ci troviamo di fronte ad una situazione secondo la quale riscontriamo per la stessa, ed allo stato dei luoghi, la completa assenza di aperture prospettanti verso l'esterno, laddove invece in origine, e quindi sempre con riferimento allo stato legittimato, risultava dotata di una finestra in estremità est prospettante direttamente verso l'esterno.

Tale condizione peggiorativa presumibilmente venutasi a creare in conseguenza dei lavori edili andati ad eseguire a partire dal mese di novembre dell'anno 2007, ovvero successivamente all'acquisizione in proprietà del bene da parte dell'attuale soggetto esecutato, vanno a pregiudicare di fatto quelli che sono i requisiti minimi richiamati dalla normativa igienico sanitaria di cui al D.M. 05.07.1975 in tema di rapporti aeroilluminanti.

Medesimo discorso ricorre per quanto attiene anche il locale camera, quello di minori dimensioni, dotato allo stato legittimato di due aperture (finestre) prospettanti comunque verso l'esterno del fabbricato, mentre ad oggi rileviamo solo la presenza di un'apertura, ovvero quella posta in estremità est, causando anche in questa occasione un peggioramento delle originarie condizioni e quindi dei requisiti di cui al Decreto appena sopra menzionato.

Tralasciando ora la particolarità di cui sopra che vedremo più approfonditamente al paragrafo "regolarità edilizia", proseguiamo nella descrizione notiziando del fatto che in sede di sopralluogo non sono stati rilevati a livello visivo all'intero della porzione immobiliare particolari ed evidenti fenomeni di umidità delle murature.

Sotto tale aspetto preme segnalare che la parete esterna dei due locali camera ed il relativo piccolo w.c. a diretto servizio di una di esse, e quindi tutti locali questi posti in estremità est della porzione immobiliare, di fatto risulta impostata per gran parte della sua altezza a quota inferiore rispetto a quella dell'area scoperta posta su tale lato, quest'ultima peraltro di altra proprietà, non ravvisando a livello visivo alcun sintomo di umidità e/o muffe di risalita.

Tale condizione, da cogliere come aspetto positivo accertato che normalmente in entità edilizie come quella in cui è inserito il bene staggito è usuale rinvenire segni e/o segnali che evidenziano condizioni ben peggiori, non è dato sapere se è da ricercarsi nel fatto che in sede dei lavori edili andati eseguire a partire dal mese di novembre dell'anno 2007, o precedenti ancora, siano stati adottati accorgimenti in tal senso, ovvero se sono stati applicati a tale muratura materiali e/o additivi che ne garantiscono la salubrità.

Stante ciò, ed in prospettiva futura, non è dato sapere se la tale condizione possa persistere, significando che non si ritiene di escludere pertanto che con il trascorrere del tempo possono invece palesarsi fenomeni di umidità e/o muffe e/o infiltrazioni ai quali dovrà essere posto rimedio con interventi che potranno essere valutati al momento.

Evidenziato tale aspetto, e volgendo lo sguardo alla cosiddetta "vivibilità" dei locali, si coglie l'occasione quindi per segnalare che stante tale stato dei luoghi, le due menzionate camere risultano dotate di rispettive aperture (finestre) che trovano pertanto collocazione nella parte alta della parete esterna est, e caratterizzate da dimensioni peraltro ridotte che non ne garantiscono a tutti gli effetti una ideale illuminazione, e oltretutto

prospettanti direttamente su un'area pertinenziale scoperta non di proprietà, il tutto in linea con un contesto edilizio di remota costruzione nel quale con il variare delle proprietà correlata alla diversa conformazione e consistenza delle varie porzioni che lo compongono, si sono venute a creare inevitabili commistioni in termini di vedute, di impianti, di parti e/o partizioni comuni etc., che in taluni casi sono andate a pregiudicare anche il confort ed appunto una buona vivibilità degli ambienti stessi.

Anche in questo sede lo scrivente ritiene poi opportuno rimarcare quanto già segnalato anche al paragrafo "stato conservativo" riportando anche in questo caso all'attenzione alle evidenti fessurazioni/lesioni accertate nell'ambito del rivestimento a parete del locale bagno w.c., e più precisamente in prossimità del passaggio che mette in comunicazione i due locali che lo compongono, e la cui natura può essere plausibilmente ricondotta ad un assestamento e/o cedimento della struttura muraria.

Anticipando quanto poi meglio riportato appunto al paragrafo "regolarità edilizia" si rileva che tale struttura muraria risulta avere uno spessore di circa cm. 55, e il passaggio ivi creato, una larghezza di circa cm. 83, e pertanto strutturalmente rilevante, laddove però per la sua realizzazione che sulla base della cronistoria delle indicazioni grafiche di cui alle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni si può assumere a partire dal mese di novembre dell'anno 2007, non risulta essere stata depositata, ovvero rintracciata, alcuna pratica strutturale presso il competente Ufficio del Genio Civile di Pistoia.

Pertanto non è dato sapere che tipologia di materiali e/o profilati metallici siano stati adoperati per tale intervento, e soprattutto con che modalità applicativa siano poi stati posti in opera.

Proseguendo ora nella descrizione della consistenza della porzione immobiliare, ritroviamo un ulteriore locale, distaccato dal principale corpo di fabbrica appena sopra descritto ma comunque da quest'ultimo direttamente raggiungibile per mezzo della corte scoperta pertinenziale, avente comunque destinazione accessoria ed altezza interna ridotta pari a circa mt. 2,43 misurata dall'attuale piano di calpestio all'intradosso del solaio piano di copertura, e privo di aperture (finestre) se non della porta di accesso dotata di infisso con struttura in ferro e pannelli di lamiera zincata.

Risulta all'attualità utilizzato appunto quale ripostiglio - lavanderia rilevando all'interno dello stesso la presenza sia dell'impianto autonomo di riscaldamento così come già annoverato nell'elenco schematico effettuato all'inizio del presente paragrafo tra la voce "impianti", nonché di una lavatrice e di un bozzino.

La descrizione di questi ultimi due elementi all'interno del locale, vuole unicamente essere una indicazione del fatto che all'interno dello stesso ritroviamo pertanto una tubazione di scarico che raccoglie le acque chiare e saponose, il cui tracciato non è visibilmente rintracciabile in loco, in quanto evidentemente interrato, presumendo in tal senso che sia allacciato all'ulteriore rete scarichi di pertinenza della porzione immobiliare, il tutto poi convogliato nel recettore finale, ovvero la rete della fognatura nera Comunale posta lungo la pubblica via Dalmazia.

Allo stato dell'arte non è infatti accertabile se tale specifica condotta sia invece diversamente allacciata a tubazioni e/o scarichi a servizio di anche ulteriori porzioni immobiliari, o addirittura convogliata verso altri ricettore finali, accertato che nessuna indicazione in merito è rilevabile dalla documentazione tecnica unita alla già menzionata Attestazione di Abitabilità ed uso depositata in data 15.03.2007 ed acquisita al n. 15520 di protocollo generale del Comune di Pistoia (Pratica Edilizia n. 58/2207).

Circostanza questa verificabile unicamente a mezzo di saggi che potranno essere effettuati all'occorrenza, anche in considerazione che come indicato nel prosieguo del presente paragrafo si rilevano all'interno della resede pertinenziale scoperta numerosi pozzetti, griglie raccolta acqua e simili, con individuazione quindi dell'effettiva loro utilità e finalità.

Proseguendo ancora nella descrizione si rileva che la porzione immobiliare risulta quindi dotata anche di un'area scoperta pertinenziale di dimensioni non trascurabili considerato il contesto in cui la stessa è inserita, e che per una migliore comprensione di lettura viene per l'occasione suddivisa in due distinte porzioni, evidentemente comunicanti tra loro, ma comunque differenziabili per alcune caratteristiche.

Partendo pertanto da quella di minore consistenza, ovvero la piccola porzione direttamente comunicante sul lato sud est con la porzione immobiliare e catastalmente identificata ed individuabile con il mappale n. 136.

Si riferisce di una piccola corte scoperta allo stato dei luoghi interamente pavimentata e interamente delimitata sui lati nord, ovest e sud da strutture verticali costituenti le pareti esterne delle varie porzioni immobiliari

anche di altra proprietà che vi si affacciano peraltro con aperture (finestre), il tutto in linea con un contesto edilizio di remota costruzione nel quale con il variare delle proprietà correlata alla diversa conformazione e consistenza delle varie porzioni che lo compongono, si sono venute a creare inevitabili commistioni in termini di vedute, di impianti, di parti e/o partizioni comuni etc., che in taluni casi sono andate a pregiudicare anche il confort ed appunto una buona vivibilità degli ambienti stessi.

Si segnala in particolare sulla parete a delimitazione sul lato ovest la presenza di una canna fumaria insistente di fatto sulla corte, e della quale non si conosce la natura ed utilità, e soprattutto di quale porzione immobiliare sia di pertinenza.

Sul lato est risulta invece libera e direttamente comunicante con il resto della maggiore consistenza della resede che ritroviamo descritta nel prosieguo.

Quale anticipazione di quanto più nello specifico riportato al paragrafo "regolarità edilizia", si riscontra che la consistenza attuale della stessa risulta di fatto variata rispetto a quanto legittimato con i vari atti autorizzativi, in virtù del fatto che allo stato attuale la stessa risulta di fatto ricomprendere anche l'area di sedime di una porzione di fabbricato, già abbinata alla porzione immobiliare di che trattasi, ma all'attualità evidentemente demolita e quindi non più presente in loco.

Di contro, e come già puntualizzato nel contesto del presente paragrafo, si rileva che porzione della medesima corte risulta invece essere stata occupata in virtù della chiusura con tamponamento in muratura della preesistente tettoia a sbalzo presente nell'ambito della facciata lato nord della porzione immobiliare, con creazione di un piccolo locale disimpegno.

Stante ciò emerge pertanto il fatto che tale piccola corte può essere considerata come elemento di congiunzione tra la porzione immobiliare in trattazione, il piccolo locale ad uso ripostiglio - lavanderia leggermente distaccato, e quindi la restante maggiore consistenza della resede pertinenziale che si estende poi verso est.

Analizzando la sua conformazione emerge infatti l'evidenza che la sua quasi totalità risulta di fatto interessata da due rampe scale, di cui una di maggiore sviluppo, che consentono appunto di mettere in diretta comunicazione il bene staggito posto a livello del piano terreno, ovvero a quota leggermente più alta rispetto a quella della pubblica via Dalmazia, e quella della restante resede scoperta posta ad ovest impostata invece a quota maggiore, ovvero a quota del piano terreno "rialzato", e comunque pressoché a quota della parallela pubblica via del Lago su tale lato.

Ponendo quindi ora l'attenzione su quest'ultima resede di maggior consistenza, ovvero quella catastalmente identificata ed individuabile con il mappale n. 139, e rimandando per le particolarità in materia di confini e consistenza a quanto già delineato, tra gli altri, anche ai paragrafi "consistenza" e "dati catastali", si accerta avere una conformazione pressoché regolare, anch'essa completamente delimitata su tutti i suoi lati, ed in particolare sul lato nord, a confine con area scoperta e/o porzione immobiliare di altra proprietà mediante struttura muraria con altezza quantificabile in circa mt. 2,50, sul lato sud, a confine con area scoperta di altra proprietà mediante una struttura muraria realizzata interamente in pietra arrotondata o ciottoli di fiume di pezzatura varia mista a laterizio, di evidente vecchia fattura, avente una lunghezza in senso est - ovest quantificata indicativamente in circa mt. 18 ed un'altezza complessiva stimabile in circa mt. 4,00/5,00 o quanti effettivamente siano, ed infine sul lato est, a confine con la sede stradale della pubblica via del lago mediante struttura muraria nell'ambito della quale risultano inseriti sia un accesso carrabile che uno pedonale.

Risulta parzialmente pavimentata ed interessata nella sua estremità sud di manufatti e strutture, in parte anche in muratura che risultano essere realizzate in assenza di specifici titoli abilitativi e pertanto soggetti a demolizione e smontaggio, a seconda dei casi, e oggetto di smaltimento presso discariche autorizzate.

Non volendo entrare troppo nello specifico di tali opere, in quanto appunto di fatto abusive, si segnala sommariamente essere costituite da una tettoia di ampie dimensioni, pari a circa mq. 55/56, avente da struttura metallica (montanti verticali e tralicci orizzontali) e copertura realizzate in lastre di lamiera grecata, al di sotto della quale risultano allocati, tra l'altro, un barbecue prefabbricato ed un forno a legna con struttura in muratura, entrambi peraltro dotati di relative canne fumarie di evacuazione dei fumi emergenti al disopra della copertura della tettoia.

In prosecuzione sul lato est troviamo poi un ulteriore manufatto, sempre in muratura, comprendente al suo interno due piccoli locali di cui uno allestito e quindi utilizzato quale w.c., mentre l'altro ad uso ripostiglio, avente unica falda di copertura con pendenza da sud verso nord, ed al quale risulta peraltro ancorato il palo di sostegno della parabola satellitare TV, per poi ultimare con un ulteriore manufatto ancora, sempre in

prosecuzione est, quest'ultimo realizzato con tamponature perimetrali esterne in legno e copertura in lastre di lamiera grecata, aventi tutti altezze relativamente ridotte, quantificabili quelle massime in circa mt. 2,40/2,60. La descrizione di cui sopra, anche se indicativa, vuole essere spunto per segnalare che tali manufatti risultano tutti dotati di illuminazione artificiale in virtù di un impianto evidentemente obsoleto o comunque non plausibilmente eseguito secondo le vigenti normative di sicurezza in materia, e presumibilmente allacciato all'impianto generale della porzione immobiliare staggita, salvo evidentemente diversi indicazioni che potranno emergere da futuri accertamenti e verifiche.

Nell'ambito degli stessi si rileva quindi anche la presenza di elettrodomestici e impianti sanitari che per la loro funzionalità necessitano di scarichi e relative tubazioni di allontanamento dei relativi liquami.

Proprio in tale prospettiva si ribadisce quanto già indicato anche per il locale esterno ad uso ripostiglio - lavanderia, ovvero la circostanza che non è dato sapere il percorso del tracciato di dette tubazioni di raccolta delle acque nere e saponose, in quanto interrato e come tale non visibile, e soprattutto quale sia il recettore finale.

Circostanza questa verificabile unicamente a mezzo di saggi che potranno essere effettuati all'occorrenza, anche in considerazione che come indicato nel prosieguo del presente paragrafo si rilevano all'interno della resede pertinenziale scoperti numerosi pozzetti, griglie raccolta acqua e simili, con individuazione quindi dell'effettiva loro utilità e finalità.

Quanto sopra non tanto per l'utilità di tali tubazioni che di fatto sono a servizio di manufatti comunque abusivi e soggetti a demolizione e/o smontaggio, tanto quanto per capire se tali scarichi siano convogliati in adeguati recettori oppure siano a semplice "dispersione" nell'ambito del sottosuolo della resede pertinenziale.

Ipotesi quest'ultima che dovrebbe essere quindi vista e valutata anche congiuntamente alle condizioni della struttura muraria di evidente vecchia fattura, posta a delimitazione della resede proprio sul lato sud, ed avente un'altezza complessiva stimabile in circa mt. 4,00/5,00 o quanti effettivamente siano, riferendo per la stessa di condizioni di per sé non del tutto ottimali, volgendo l'attenzione sul fatto che alcuni tratti risultano privi di alcuni elementi e comunque costituito da pietrame ed elementi in laterizio evidentemente deteriorati ed usurati.

Si segnala oltretutto nell'ambito della resede pertinenziale la presenza di un pozzo ad anelli del quale non sono state fornite allo scrivente indicazioni precise, ignorandone in tal senso la relativa profondità e caratteristiche specifiche, e quindi se funzionante mediante pompa sommersa e l'uso che ne viene eventualmente fatto.

Di contro, a seguito di specifica richiesta diretta al personale addetto dell'Ufficio del Genio Civile della Regione Toscana, sede di Pistoia, non è emersa ai vari nominativi che si sono succeduti nella proprietà del bene staggito, o almeno ai nominativi conosciuti dallo scrivente sulla base della documentazione acquisita dai vari enti e/o uffici pubblici, alcuna indicazioni in merito all'avvenuta denuncia di tale pozzo, restando pertanto tale adempimento in capo all'eventuale soggetto aggiudicatario.

Volgendo alla fine della descrizione si ritiene in ultimo segnalare che tale resede pertinenziale risulta interessata in estremità est, per porzione, dalla sede stradale della pubblica via del Lago, circostanza questa peraltro confermata anche dalle risultanze della Certificazione di Destinazione Urbanistica richiesto dallo scrivente al Comune di Pistoia con apposita istanza, e che ritroviamo unito alla presente come allegato n. "13", dal quale si evince che proprio tale porzione risulta ricadere in aree classificate "per la viabilità".

E' proprio su tale lato che la resede risulta quindi dotata di un accesso sia carrabile che pedonale, fronte la sede stradale della pubblica via del Lago, e per tale motivo evidentemente utilizzata a anche quale ricovero e posteggio di autovetture, considerato che parte della stessa risulta oltretutto pavimentata.

Circostanza quest'ultima che attribuisce alla stessa un'importanza ed incidenza non di poco conto in termini di utilità e di risorsa per la porzione immobiliare in trattazione.

Nello specifico si rileva il cancello carrabile essere realizzato con struttura metallica, a due ante apribili manualmente del tipo a battente, anche se da quanto desumibile in loco, si percepisce che in epoca precedente risultava anche comandato elettricamente.

Da quanto in loco non si rileva l'apposizione in prossimità dello stesso del relativo cartello con indicazione dell'Autorizzazione di "passo carrabile" che viene rilasciata dal comune competente, significando che ne risulta pertanto attualmente privo.

Subito in adiacenza al cancello carrabile, e quindi percorrendo il marciapiede Comunale da sud verso nord, troviamo anche il cancello pedonale, anch'esso realizzato con struttura metallica della medesima tipologia di

quello carrabile, privo una propria numerazione civica, a due ante apribili del tipo a battente, e comandato elettricamente, salvo accertarne il suo effettivo funzionamento.

Valutazioni e descrizioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento.

Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate dal Custode Giudiziario nominato.

A conclusione del presente paragrafo, ed a maggior chiarimento, si ritiene perciò opportuno rimandare ad una congiunta lettura di quanto tutto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "2", nonché della ricognizione fotografica unita invece come allegato n. "18".

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/03/2021
- Scadenza contratto: 31/12/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Come già segnalato al dedicato paragrafo "precisazioni", nonché da quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, che si ricorda effettuato in data 26.05.2023, la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa è risultata locata al signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e comunque utilizzata dallo stesso unitamente al proprio nucleo familiare.

Per una corretta comprensione di quanto sopra risulta necessario riallacciarsi proprio alla richiesta che lo scrivente ha effettuato all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale, al fine di verificare presso l'Anagrafe Tributaria la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodato d'uso attualmente in essere stipulati dal soggetto esecutato signor **** Omissis **** (debitore), ed aventi ad oggetto naturalmente il bene staggito.

Ebbene a seguito della successiva risposta inoltrata a mezzo P.E.C. dalla stessa Agenzia delle Entrate in data 06.06.2023 è emerso che per la presente porzione immobiliare è stato stipulato da parte dei signori **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis ****, quali titolari ciascuno di essi per i diritti pari ad 1/2 di piena ed esclusiva proprietà, di un contratto di locazione "agevolata" datato 19.02.2021, regolarmente registrato a Pistoia il 10.03.2021 al n. 1042 serie 3T, avente validità a partire dal 01.01.2021 fino al 31.12.2023, ovvero con formula 3 + 2, laddove alla prima scadenza (31.12.2023) "ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni.omissis.....Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare

all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni."

Secondo quanto inoltre rilevabile dal contenuto del contratto di locazione emerge che nessun deposito cauzionale è stato previsto e che il canone annuo è stato stabilito in € 6.600,00 (seimilaseicento/00), ovvero pari a 12 rate mensili anticipate di € 550,00 (cinquecentocinquanta/00) ciascuna, da pagarsi quindi entro e non oltre il giorno 25 di ogni mese.

In tal senso si ricorda e si ribadisce che il soggetto esecutato signor **** Omissis **** risulta titolare della sola quota pari ad 1/2 di piena ed esclusiva proprietà del bene in trattazione.

Unito come allegato n. "12" si riporta, tra l'altro, copia del contratto di locazione sopra menzionato.

Illustrato quanto sopra è utile riferire il fatto che come appena sopra ricordato il contratto di locazione risulta essere stato registrato il 10.03.2021 al n. 1042 serie 3T, e pertanto in data anteriore alla trascrizione dell'atto di Pignoramento Immobiliare avvenuta a Pistoia in data 15.02.2023 al n. 1548 del Registro Generale e n. 1004 del Registro Particolare, e come tale da ritenersi opponibile al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 25/2023.

In merito allo stato di occupazione della porzione immobiliare, accertate le condizioni di cui al contratto di locazione appena sopra illustrato e correlate alle tempistiche necessarie per la formalizzazione dell'eventuale procedura di vendita giudiziaria, si rimanda, ove ne ricorra il caso, a successivi accertamenti e verifiche che potranno essere esperite da parte del Custode Giudiziario che verrà nominato.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1985 al 29/05/2007	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pasquale Marchitelli	12/12/1985	1121	834
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pistoia	21/12/1985	5711	3549
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di			

Dal 12/01/1988 al 29/05/2007	**** Omissis ****	Pistoia			
		Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paola Chiostrini	12/01/1988	7291	1417
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	03/02/1988	880	639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	19/01/1988		
Dal 29/05/2007 al 03/05/2023	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Simone Calcinai	29/05/2007	710	618
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	20/06/2007	6445	3509
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Firenze	12/06/2007	5161	

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.

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato nel quadro sinottico, si rimanda anche alla certificazione ipotecaria speciale identificata con il n. PT12846 dell'anno 2023 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente Procedura, nonché quanto più nel dettaglio precisato anche al paragrafo "completezza documentazione".

Ad approfondimento ed implementazione degli atti pubblici di compravendita indicati nel quadro sinottico di cui sopra, si ritiene utile riportarne di seguito anche una breve analisi del loro contenuto, con ulteriori e varie

indicazioni in merito alla consistenza ed identificazione anche catastale attribuita al bene staggito nel corso dei vari periodi temporali, il tutto da correlare poi con le ulteriori informazioni fornite nel contesto della presente perizia tecnica, e quindi propedeutico per addivenire ad un quadro quanto più esaustivo del bene oggetto del presente Procedimento.

Per inciso, essendo il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, e riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura anche in relazione a quanto puntualizzato al paragrafo "completezza documentazione".

Senza ulteriormente dilungarsi si evince quindi che l'attuale soggetto esecutato signor **** Omissis ****, risulta pervenuto in piena ed esclusiva proprietà del bene staggito, per la quota pari ad 1/2, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Simone Calcinai di Firenze, in data 29.05.2007 repertorio n. 710 raccolta n. 618, registrato a Firenze in data 12.06.2007 al n. 5161, trascritto a Pistoia in data 20.06.2007 al n. 6445 del Registro Generale e n. 3509 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

La residua quota di comproprietà pari ad 1/2 era stata acquistata con il medesimo atto dalla signora **** Omissis ****, che si segnala essere coniuge del soggetto esecutato, all'epoca in regime di comunione legale dei beni con lo stesso, in virtù di matrimonio contratto nel Comune di **** Omissis ****.

A titolo informativo, e come peraltro già precisato al paragrafo "titolarità", i coniugi signori **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno successivamente stipulato un atto di "Convenzione matrimoniale" ai rogiti del notaio Antonio Marrese in data 26.06.2014 repertorio n. 127883 raccolta n. 13114, con il quale hanno convenuto "di adottare, quale regime patrimoniale della loro famiglia, quello della separazione dei beni disciplinata dagli art. 215 e seguenti del Codice Civile, conservando pertanto ciascuno la titolarità esclusiva dei beni acquistati durante il loro matrimonio".

Stante ciò si rileva che con il menzionato atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Simone Calcinai di Firenze, in data 29.05.2007, il signor **** Omissis **** si è reso quindi comproprietario di quanto testualmente riportato: "porzione del fabbricato sito nel Comune di Pistoia, via Dalmazia n.c. 414, e precisamente: appartamento per civile abitazione posto al piano terra, composto da ingresso, corridoio, soggiorno - pranzo, due ripostigli, cucina, bagno e due camere; e con annessi in proprietà esclusiva una corte in parte coperta, un servizio esterno, un ripostiglio esterno ed un resede."

La consistenza complessiva del bene come indicata nell'atto pubblico trova di fatto corrispondenza con quanto all'epoca urbanisticamente legittimato, salvo naturalmente poi le modifiche distributive apportate allo stesso con i lavori di cui alle pratiche edilizie presentate successivamente e come meglio indicate al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", nonché ulteriori modifiche eseguite invece in assenza del relativo atto autorizzativo.

Si rileva che anche la rappresentazione catastale non risulta variata in quanto ancora oggi il bene risulta indentificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 177 dai mappali n. 134 subalterno n. 11 (abitazione - via Dalmazia n.c. 414) et n. 136 (porzione della resede esclusiva), e infine n. 139 (restante porzione della resede esclusiva) uniti tra loro.

Come allegato n. "4" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Simone Calcinai di Firenze, in data 29.05.2007 repertorio n. 710 raccolta n. 618, unitamente a copia della relativa nota di trascrizione.

Proseguendo nella narrazione della cronistoria dei titoli di provenienza si segnala che i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, quali danti causa dell'odierno soggetto esecutato, ne erano pervenuti in piena ed esclusiva proprietà in comunione legale dei beni e per la quota pari ad 1/2 ciascuno, in virtù di due distinti atti pubblici di compravendita, il primo dei quali stipulato in data 12.12.1985, ed un secondo stipulato invece in data 12.01.1988.

Entrando nello specifico, e facendo eco a quanto anticipato anche al paragrafo "completezza documentazione" si rileva quindi che l'intera consistenza del bene staggito così come acquistato dall'odierno soggetto esecutato, scaturisce dall'accorpamento di due originarie distinte porzioni andate ad acquistare in epoche distinte.

Partendo dall'atto traslativo di più remota epoca stipula si accerta che proprio i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Pasquale Marchitelli in data

12.12.1985 repertorio n. 1121 fascicolo n. 834, trascritto a Pistoia in data 21.12.1985 al n. 5741 del Registro Generale e n. 3549 del Registro Particolare, si sono resi acquirenti, in 2° luogo, e dagli allora proprietari signori **** Omissis ****, di quella che costituisce di fatto la maggior consistenza della porzione immobiliare di fatto destinata all'utilizzo di abitazione, ovvero, secondo quanto testualmente riportato la porzione del "vecchissimo fabbricato in cattivo stato di conservazione posto in comune di Pistoia, frazione di Capostrada.

Tale porzione comprende un appartamento di abitazione di tipo popolare posto al piano terreno con ingresso indipendente da via Dalmazia, numero civico 414, composto da tre vani oltre cucina, ingresso, w.c., ripostiglio, piccola corte tergale, ed orto, di pertinenza urbana."

Tale porzione si rileva all'epoca identificata catastalmente sul foglio di mappa n. 177 dal mappale n. 134 subalterno 1, n. 136 et n. 139 uniti tra loro.

Come allegato n. "5" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Pasquale Marchitelli in data 12.12.1985 repertorio n. 1121 fascicolo n. 834.

Per completezza ai fini della cronologia dei passaggi storici della proprietà si riferisce che a loro volta i signori **** Omissis **** ne erano pervenuti in proprietà, tra maggior consistenza, a seguito del decesso del loro padre signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, deceduto a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, giusta la relativa dichiarazione di successione registrata a Pistoia (PT) il 25.03.1974 ed acquisita al n. 9 volume n. 897, ivi trascritta in data 21.05.1974 al n. 2123 del Registro Particolare.

In epoca successiva, e precisamente in virtù di altro atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Paola Chiostrini in data 12.01.1988 repertorio n. 7291 fascicolo n. 1417, registrato a Pistoia in data 19.01.1988, ivi trascritto in data 03.02.1988 al n. 880 del Registro Generale e n. 639 del Registro Particolare, i medesimi signori **** Omissis **** e **** Omissis **** si sono poi resi acquirenti dalla signora **** Omissis **** della residua porzione dell'attuale consistenza del bene staggito, ovvero secondo quanto testualmente riportato, di "un piccolo vano ad uso ripostiglio della superficie di circa metri quadrati tre, sito al piano terreno del fabbricato condominiale in Pistoia, via Dalmazia n. 416, nonché piccolo appezzamento di terreno ad uso di corte, posto sul retro del detto fabbricato condominiale".

Tali porzioni si rileva all'epoca essere identificate catastalmente sul foglio di mappa n. 177 dal mappale n. 134 subalterno "b" (identificativo provvisorio), per quanto attiene il piccolo locale ad uso ripostiglio, et n. 820 (già mappale n. 229 porzione "b") della superficie catastale di mq. 68 per quanto attiene invece il piccolo resede.

Come allegato n. "6" si riporta copia del menzionato atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Paola Chiostrini in data 12.01.1988 repertorio n. 7291 fascicolo n. 1417, unitamente a copia della relativa nota di trascrizione.

Anche in questo caso, per completezza ai fini della cronologia dei passaggi storici della proprietà, si riferisce che a sua volta la signora **** Omissis **** ne era pervenuta in proprietà, tra maggior consistenza, in virtù di atto di divisione ai rogiti del notaio Pasquale Marchitelli in data 10.02.1986 repertorio n. 116 fascicolo n. 869, trascritto a Pistoia in data 20.02.1986 al n. 784 del Registro Particolare, con il quale aveva proceduto con il fratello signor **** Omissis **** alla divisione dei beni loro pervenuti a seguito del decesso del loro padre signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, deceduto a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, giusta la già menzionata dichiarazione di successione registrata a Pistoia (PT) il 25.03.1974 ed acquisita al n. 9 volume n. 897, ivi trascritta in data 21.05.1974 al n. 2123 del Registro Particolare.

In prospettiva di quanto meglio precisato nel merito al dedicato paragrafo "cronistoria dati catastali", si riferisce quindi che le distinte porzioni immobiliari andate ad acquistare dai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** con i due atti traslativi in data 12.12.1985 ed in data 12.01.1988, sono state poi catastalmente accorpate al fine di creare una unica unità immobiliare con quella consistenza ed identificazione catastale andata ad acquistare dall'odierno soggetto esecutato

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 03/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 20/06/2007
Reg. gen. 6446 - Reg. part. 1875
Quota: 1/1
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 5,65 %
Rogante: Notaio Calcinai Simone
Data: 29/05/2007
N° repertorio: 711
N° raccolta: 619

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 15/02/2023
Reg. gen. 1548 - Reg. part. 1004
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

Si precisa che gli attuali identificativi catastali che individuano il bene staggito, che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 177 dai mappali n. 134 subalterno n. 11, n. 136 et n. 139 uniti tra loro, e quindi nel suo complesso, non trova perfetta corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 15.02.2023 al n. 1548 del Registro Generale e n. 1004 del Registro Particolare, e conseguentemente nella relativa nota, che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 25/2023,.

Nello specifico si accerta che nell'atto Pignoramento Immobiliare l'immobile in trattazione viene identificato unicamente con il mappale n. 134 subalterno 11, senza perciò indicazione degli ulteriori due mappali n. 136 et n. 139, questi ultimi quali di fatto pertinenze esclusive e come tali costituenti una unica unità immobiliare

catastale con la porzione abitativa.

Unite alla presente come allegato n. "19" si riportano le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico.

In considerazione che il bene staggito risulta gravato da Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario stipulato ai rogiti del notaio Calcinai Simone in data 29.05.2007 repertorio n. 711/619, iscritto a Pistoia in data 20.06.2007 al n. 6446 del Registro Generale e n. 1875 del Registro Particolare, quest'ultima concessa da un Istituto bancario diverso dall'attuale soggetto creditore procedente che si individua invece nella curatela del **** Omissis ****, si riferisce a titolo informativo che la medesima ipoteca grava sull'intera proprietà del bene staggito, e quindi da intendersi suddivisa per la quota pari ad 1/2 spettante all'esecutato signor **** Omissis **** ed invece per la residua quota pari ad 1/2 alla signora **** Omissis ****. Mutuo fondiario la cui durata è stata fissata in 360 mesi, ovvero 30 anni.

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pistoia, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza e di remota costruzione, e corredata, sul retro, di un'ampia pertinenza scoperta di uso ed utilizzo esclusivo.

In tal senso si ricorda quanto già più volte enunciato nel contesto della presente perizia, ovvero che secondo una analisi e verifica della documentazione catastale, confrontata con lo stato effettivo dei luoghi, è emerso che porzione della resede posta in estremità est risulta di fatto interessata dalla sede stradale della pubblica via del Lago.

Stante ciò, ed al fine quindi di accertare anche a livello urbanistico tale situazione, lo scrivente in data 03.05.2023 ha presentato mediante invio telematico per mezzo del dedicato portale del Comune di Pistoia, una istanza acquisita al n. 61357 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 182/Cert/2023) al fine di ottenere il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85), e relativo proprio alle aree scoperte di pertinenza del bene staggito che si ricordano essere attualmente identificate al Catasto Fabbricati del medesimo Comune sul foglio di mappa n. 177 dai mappali n. 136 et n. 139.

In data 25.05.2023 lo stesso Comune ha provveduto a rilasciare a mezzo PEC il certificato richiesto che ritroviamo quindi unito alla presente come allegato n. "13" ed al quale rimandiamo per maggiore chiarezza.

Secondo le risultanze di tale certificazione, rilasciata in data 25.05.2023 emerge che l'area scoperta pertinenziale, e quindi nel suo complesso, ricade secondo il Regolamento Urbanistico vigente per il Comune di Pistoia (adottato con D.C.C. n. 35 del 10.03.2010, approvato con D.C.C. n. 35 del 17.04.2013, pubblicata sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013), aggiornato all'ultima variante approvata D.C.C. n. 119 del 27.07.2021, pubblicata sul B.U.R.T. n. 37 del 15.09.2021, in tre distinte zone urbanistiche, tra cui proprio anche n aree per la viabilità.

Entrando nel merito di quanto attestato nel menzionato Certificato si evince pertanto che le tre distinte aree risultano classificate come:

-in parte in "Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico" tipo "TS2 - Borghi sub - urbani lineari" normata dall'art. 33 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che recitano testualmente:

Art. 33 - Tessuti TS1, TS2, TS3: borghi di pianura e tessuti novecenteschi. Altre disposizioni.

1.Nei tessuti TS1, TS2, TS3, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso e attività:

- residenziale,
- direzionale e di servizio,

- commerciale,
- turistica ricettiva,
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico,
- artigianale di servizio alla residenza, alla persona e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme, in particolare quelle in materia di emissioni e pressione sonora, tali attività non dovranno arrecare disturbo alle residenze presenti o comunque insediabili,
- attività sportive e benessere della persona,
- spazi espositivi,
- verde privato.

2. Il cambio di destinazione è ammesso a condizione che siano salvaguardate le invarianti tipo-morfologiche disciplinate nelle presenti norme e siano reperiti i parcheggi di cui al seguente articolo 62.

3. La destinazione d'uso commerciale è ammessa fino a medie strutture di vendita di primo livello (400 mq di Sv) nei tessuti TS1e TS2; fino alle strutture di vicinato (300mq di Sv) nei TS3.

4. La possibilità di realizzare interventi edilizi finalizzati ad ottenere le SV ammissibili nei diversi tessuti, tramite l'apertura di nuovi varchi nelle strutture murarie portanti, potrà essere valutata in relazione alla tipologia dell'intervento e del fabbricato.

5. In caso di ristrutturazione edilizia è fatto obbligo raccordare i nuovi corpi di fabbrica con quelli presenti nel tessuto urbanistico, in modo da creare un insieme armonico dal punto di vista architettonico.

6. Le autorimesse interrato sono consentite nei tessuti TS2, TS3 purché la loro costruzione non comporti modifiche alle invarianti tipologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39.

7. La demolizione e ricostruzione di volumi secondari è ammessa alle condizioni e nei casi di cui ai precedenti artt. 25 e 25bis.

8. In ogni caso si dovrà tutelare l'assetto storico dei giardini e/o degli spazi pertinenziali, preservando le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39.

9. Interventi sugli spazi pubblici potranno essere di iniziativa pubblica o privata convenzionata e dovranno essere volti al superamento del degrado fisico e ambientale eventualmente presenti, nonché alla riqualificazione dei tessuti storici; preservando le invarianti tipo- morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39.

10. A tale scopo si prescrivono:

- a) la riorganizzazione funzionale ed architettonica degli spazi ineditati per migliorare il decoro, la socializzazione e la prestazione di servizi ai residenti (parcheggio, raccolta rifiuti, etc);
- b) la conservazione e/o il ripristino di aree pubbliche a verde esistenti;
- c) l'adeguamento delle reti di sottoservizi;
- d) l'impiego di tecniche e materiali tradizionali o comunque congruenti con la tradizione tipica dei luoghi per le pavimentazioni e le finiture.

-in parte in "Aree verdi attrezzate - Verde privato e pertinenze" normata dall'art. 104 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che recitano testualmente:

Art. 104 - Aree a verde privato, parchi e giardini storici privati

1. Nelle aree a verde privato è vietato ogni tipo di costruzione stabile, salvo i manufatti pertinenziali consentiti dagli artt. 136 e 137 della L.R.65/14 e l'incremento una tantum pari a mq 25 di SCal.

2. Sono consentiti la sistemazione del suolo e gli interventi pertinenziali quali, le autorimesse interrato, parcheggi inerbiti, le piscine e strutture prive di rilevanza urbanistica, salvo per i parchi e giardini storici, per i quali è vietato ogni intervento di impermeabilizzazione del suolo.

3. Sono sempre ammessi interventi di riqualificazione e restauro degli spazi a verde.

4. Si evidenziano i grandi parchi privati con particolare vocazione artistica quali: Il Parco di Arte Ambientale della Villa di Celle e il Parco della Fondazione Jorio Vivarelli, ove sono consentite le trasformazioni correlate con le loro finalità culturali e artistiche, nel rispetto dei valori storico-paesaggistici esistenti.

5. Le aree a verde privato, che fanno parte di lotti produttivi, possono essere sistemate anche a piazzali drenanti.

-in parte in "Aree per la viabilità" normata dall'art. 65 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che recitano

testualmente:

Art. 65 - Ambiti delle infrastrutture: nuove strade o ristrutturazione delle strade esistenti, intersezioni stradali di progetto

1.La tavola Limite urbano e fasce di rispetto in scala 1/10.000 classifica le principali strade esistenti e di progetto in base al loro ruolo territoriale.

2.Per altri aspetti tecnico costruttivi e tecnico giuridici, non definiti dal presente Regolamento Urbanistico, occorre riferirsi al vigente Codice della Strada.

3.La tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento in scala 1/2.000 distingue la viabilità esistente, le strade e le intersezioni stradali da ristrutturare nonché quelle di nuova progettazione.

4.I progetti di nuove strade e quelli di ristrutturazione/riqualificazione di strade esistenti dovranno tener conto dell'inserimento ambientale e urbanistico delle opere di trasformazione.

5.Dovranno, in particolare rispettare le invarianti strutturali come definite nello Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, quali, ad esempio, alberi di alto fusto, muretti a secco, elementi di arredo, vedute, ingressi, recinzioni e quote dei piani stradali, ecc.;

6.Pertanto i progetti devono essere preceduti dal rilievo dello stato dei luoghi, anche in riferimento a manufatti di valore storico e testimoniale, alla presenza di alberi, sistemazioni ed elementi paesaggisticamente significativi. Inoltre la progettazione dovrà essere supportata da una valutazione previsionale di impatto acustico che consenta di individuare eventuali necessità di interventi di mitigazione degli impatti sui ricettori esposti.

7.Manufatti isolati, quali edicole e segnaletica, in caso di motivata impossibilità di conservazione, possono essere rilocalizzati nelle vicinanze mantenendo un rapporto di continuità con il sito originario.

Appurato quindi la destinazione urbanistica dell'area pertinenziale si accerta che la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta anch'essa ricadere in area classificata come "Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico" tipo "TS2 - Borghi sub - urbani lineari" normata dall'art. 33 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, e come peraltro già descritta in precedenza, nonché tipologicamente catalogata come "Edificio storico" in quanto già esistente all'anno 1953, con tipologia "B4", ovvero dove la sigla "B" indica la tipologia "casa e villino" ed il n. "4" invece il grado di trasformazione, e secondo cui per la stessa porzione possono essere realizzati interventi fino alla "ristrutturazione edilizia e addizione volumetrica", il tutto come normato anche dall'art. 38 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

A titolo informativo si rileva altresì che il fabbricato e relative pertinenze ricadono all'interno della perimetrazione dei centri abitati e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico.

Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pistoia, la porzione immobiliare ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 - Aree della Città, in Sistemi Funzionali della città Capoluogo - Sub Sistema a prevalente funzione residenziale del capoluogo.

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pistoia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.

A corredo si unisce alla presente come allegato n. "20" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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 agibile.

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa al bene in esame, si ricorda che come indicato al dedicato paragrafo "precisazioni", lo scrivente ha provveduto a richiedere in visione al Comune di Pistoia le relative pratiche edilizie presentate nel corso degli anni (vedere allegato n. "11").

Da quanto accertato dallo stesso Comune e quindi sulla base di quanto messo a disposizione allo scrivente, nonché correlato anche a quanto desumibile dalle indicazioni riportate in tal senso nell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Simone Calcinai di Firenze in data 29.05.2007 repertorio n. 710 raccolta n. 618, unito alla presente come allegato n. "4", è stato preso atto che per il medesimo bene sono state presentate le pratiche edilizie e/o di Condonio Edilizio che di seguito vengono schematicamente elencate, e precisamente:

- Autorizzazione a Sanatoria n. 308 del 25.03.1991, notificata in data 06.02.1993, Pratica di Condonio Edilizio (ai sensi) L. 47/85 n. 860/21;
- Concessione a Sanatoria n. 534 del 04.12.1998, notificata in data 30.11.1998, Pratica di Condonio Edilizio (ai sensi L. 724/94) n. 195/23;
- Attestazione di abitabilità ed uso depositata in data 15.03.2007 ed acquisita al n. 15520 di protocollo generale, numero d'ordine 58/2007;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia ai sensi della L.R. 03.01.2005 n. 1, acquisita in data 20.07.2007 al n. 42286 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 1362/2007;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia ai sensi della L.R. 03.01.2005 n. 1, acquisita in data 05.12.2007 al n. 67809 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 2277/2007 (mai definita).

Appurata la cronologia e tipologia dei vari atti amministrativi che hanno interessato la porzione immobiliare in questione, di seguito si intende riportarne una breve descrizione in modo da evidenziarne per quanto possibile le eventuali particolarità e criticità, il tutto necessario per accertare la regolarità edilizia della stessa, e pertanto pur riconoscendone un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.

Prima di passare ad analizzare quindi i vari atti amministrativi si ritiene utile soffermarsi sul fatto che come ormai accertato, quella che risulta oggetto della presente perizia, si presenta come una porzione immobiliare inserita in un contesto edilizio di remota costruzione, che trova una sua origine presumibilmente intorno ai primissimi anni '800, se non in epoca addirittura precedente ancora, giusto quanto rilevabile anche dalle cartografie storiche catastali, ovvero dalla cartografia riferita al Vecchio Catasto Terreni (VCT) della Sezione "M" di "Porta al Borgo" la cui stesura grafica è stata "terminata" sul terreno il 28.12.1820.

Visto l'immobile in tale prospettiva, e dalle ricerche effettuate dal Comune di Pistoia ai nominativi dei soggetti che si sono succeduti nella proprietà, fin da epoca remota, non sono emerse pratiche edilizie che hanno riguardato il bene staggito, se non la Pratica di Condonio Edilizio (ai sensi L. 47/85) n. 860/21 sfociata nel rilascio dell'Autorizzazione a Sanatoria n. 308 del 25.03.1991, che ha fatto poi da "apripista" alle ulteriori pratiche andate a presentare successivamente.

In sostanza non si rileva la presentazione di nessuna pratica edilizia che abbia di fatto "cristallizzato" la consistenza del bene staggito alla data del 01.09.1967, salvo poi andare ad esaminare quanto risultante agli atti in merito alla documentazione catastale anche storica.

Data quest'ultima che individua l'entrata in vigore della cosiddetta Legge "ponte" 06.08.1967 n. 765 (G.U. n. 218 del 31.08.1967).

Nello specifico è necessario a questo punto relazionare sul fatto che la Legge 28.02.1985 n. 47 (norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia) introduceva con l'art. 17 l'obbligo di menzionare negli atti di trasferimento immobiliare (compravendite) gli estremi della concessione ad edificare e della concessione in sanatoria per gli edifici la cui costruzione fosse iniziata dopo l'entrata in vigore della medesima legge.

Con l'art. 40 comma 3 il Legislatore introdusse anche l'obbligo di citare negli atti di compravendita immobiliare gli estremi delle licenze edilizie, concessioni edilizie e concessioni in sanatoria, specificando una precisa fattispecie relativa alle "opere iniziate anteriormente al 2.09.1967", ovvero al giorno successivo all'entrata in

vigore della predetta Legge "Ponte" n. 765/1967.

Quest'ultima disposizione, valevole solamente negli atti di trasferimento o costituzione di diritti reali su edifici, consente pertanto in alternativa la presentazione di una "dichiarazione sostitutiva di atto notorio con la quale la parte venditrice attesta che i lavori di costruzione dell'immobile sono iniziati prima del 01.09.1967.

A tale presupposto si sono appellati anche i vari soggetti venditori che si sono succeduti nella alienazione del bene staggito, andando in tal senso a riallacciarsi a quanto riportato sia nell'atto pubblico ai rogiti del notaio Simone Calcinai di Firenze, in data 29.05.2007 repertorio n. 710 raccolta n. 618 (allegato n. "4"), che in quelli precedenti ancora ai rogiti del notaio Pasquale Marchitelli in data 12.12.1985 repertorio n. 1121 fascicolo n. 834 (allegato n. "5"), e ai rogiti del notaio Paola Chiostri in data 12.01.1988 repertorio n. 7291 fascicolo n. 1417 (allegato n. "6"), ove è stato appunto dichiarato che "il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967".

Tale dichiarazione non può avere però in nessun caso efficacia sostitutiva di un atto abilitativo o licenza edilizia.

In sostanza appellandosi a tale dichiarazione viene di fatto dichiarata la "commerciabilità" del bene ma non la sua legittimazione urbanistica, quest'ultima discernente unicamente dalla storia normativa in materia edilizia, e quindi dei relativi obblighi abilitativi e autorizzativi.

Quanto sopra al fine di chiarire tale aspetto anche in prospettiva della futura acquisizione del bene in argomento da parte di un eventuale aggiudicatario, in virtù anche del fatto che come già sopra segnalato, la prima pratica rintracciata è quella relativa alla Pratica di Condonio Edilizio (ai sensi L. 47/85) n. 860/21 sfociata nel rilascio dell'Autorizzazione a Sanatoria n. 308 del 25.03.1991, e sulla quale la consistenza del bene staggito viene semplicemente individuata mediante allegazione di stralcio della planimetria catastale valida in tale epoca, e dove l'opera oggetto di sanatoria non era altro che un piccolo manufatto accessorio esterno, peraltro oggi non più esistente in loco.

Pertanto unico elemento dal quale possa essere ricostruita la effettiva consistenza del bene staggito si fonda proprio sulla documentazione catastale storica rintracciabile agli atti, e dalla quale emergono, in linea generale, variazioni delle consistenze derivate da scorpori, fusioni ed accorpamenti che hanno interessato, tra loro, le varie porzioni immobiliari dell'intero fabbricato di maggior consistenza, ma alle quali non risulterebbe quindi aver fatto seguito alcuna pratica edilizia correlata.

Quanto sopra detto pur nella consapevolezza che in base ad un consolidato orientamento le risultanze catastali non assumono di per se un autonomo valore probatorio ai fini della conformità edilizia, bensì una valenza meramente sussidiaria, ma che in assenza di altri documenti, può comunque rilevarsi un utile strumento da prendere a base per sincerarsi, di massima, di quanto appunto dichiarato negli atti pubblici appena sopra menzionati, ovvero avere la conferma della effettiva realizzazione o consolidamento dell'intera consistenza del bene staggito così come oggi si presenta, alla data anteriore al 01.09.1967, e pertanto verificare se legittima o meno dal punto di vista edilizio.

Se ritenuto opportuno, più puntuali accertamenti in tal senso si rimandano a cura dell'eventuale aggiudicatario, riconoscendo comunque che il Comune di Pistoia ha provveduto a rilasciare in data 25.03.1991 quale primo atto legittimante il bene staggito la già menzionata Autorizzazione a Sanatoria n. 308.

E' quindi da questa prima pratica rintracciata da parte del Comune che si inizia con l'analisi analitica andando ad evidenziarne le finalità e particolarità.

Trattasi pertanto di istanza di Condonio Edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 presentata dall'allora proprietario **** Omissis **** ed acquisita in data 04.12.1985 al n. 53930 di protocollo generale del Comune di Pistoia, alla quale ha fatto seguito il rilascio della Autorizzazione in Sanatoria n. 308 del 25.03.1991 (Partica di Condonio n. 860/21), notificata in data 06.02.1993.

Richiesta di sanatoria edilizia presentata quindi per la regolarizzazione di un piccolo ripostiglio andato a realizzare, come dichiarato agli atti, nell'anno 1965 nell'ambito della corte pertinenziale (mappale n. 136).

Per inciso si segnala che tale manufatto allo stato dei luoghi non trova peraltro più una sua presenza in loco in quanto di fatto demolito.

Stante ciò dalla documentazione tecnica unita alla pratica non si rilevano di fatto ulteriori opere abusive andate a realizzare al bene staggito, la cui consistenza viene nell'occasione semplicemente raffigurata mediante allegazione di stralcio della planimetria catastale valida in tale epoca.

Riallacciandosi a quanto segnalato in precedenza nel merito, e fatte salve alcune incongruenze grafiche dovute

ad una lieve diversa raffigurazione della sagoma planimetrica del bene, si evince che tale consistenza catastale risulta peraltro priva di un locale, attualmente individuabile in porzione del bagno w.c., che invece ritroviamo poi nella consistenza così come riportata nei grafici uniti alla successiva pratica di Condono Edilizio presentata nell'anno 1995.

Unita come allegato n. "21" si riporta copia della Autorizzazione in Sanatoria n. 308 del 25.03.1991 (Partica di Condono n. 860/21) con stralcio dei relativi elaborati grafici progettuali.

Per ulteriori opere abusive andate ad eseguire al bene staggito è stata presentata dagli allora proprietari signori **** Omissis **** e **** Omissis **** una nuova istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 724 del 23 dicembre 1994, acquisita in data 18.02.1995 al n. 9414 di protocollo generale del Comune di Pistoia, alla quale ha fatto poi seguito il rilascio della Concessione a Sanatoria n. 534 del 04.12.1998 (Partica di Condono n. 195/23), notificata in data 30.11.1999, ed attinente a "realizzazione di locale uso ripostiglio, tettoia a sbalzo e varie modifiche interne ed esterne a civile abitazione".

Andando ad analizzare il contenuto della pratica emerge in prima istanza che la consistenza del bene, al netto sempre di alcune incongruenze grafiche dovute ad una lieve diversa raffigurazione della sagoma planimetrica, ricomprende in questa occasione anche quel piccolo locale, attualmente individuabile in porzione del bagno w.c., che non risultava invece presente nei grafici uniti alla precedente pratica di Condono Edilizio appena sopra descritta.

E' evidente pertanto che tale porzione, tecnicamente parlando, risulta essere stata "scorporata" da una adiacente porzione immobiliare e quindi "accorpata" al bene staggito mediante opere interne di chiusura e/o apertura di passaggi, come peraltro giustamente raffigurate nei grafici uniti alla pratica di Condono Edilizio in argomento, il tutto andando peraltro ad attribuire al bene stesso una più logica continuità e regolarità anche dal punto di vista planimetrico.

Sempre analizzando i grafici si rileva quindi una particolarità, peraltro già anticipata anche al paragrafo "servitù, censo, livello, usi civici", e consistente quindi in una diversa consistenza planimetrica del bagno w.c., ovvero del locale adiacente con il lato est alla camera di maggior consistenza.

Come meglio evidenziato con colorazione verde nell'elaborato grafico schematico ed indicativo in scala 1:100 unito come allegato n. "2", si accerta allo stato dei luoghi una maggiore dimensione in senso sud - nord, e quindi una lunghezza misurata in circa mt. 3,56 rispetto a quella minore rilevabile graficamente dagli elaborati tecnici uniti alla Pratica di Condono quantificabile invece in circa mt. 2,50/2,60, restando ferma la larghezza che in entrambi i casi risulta di fatto assimilabile.

Tale particolare per segnalare che non è dato sapere se tale maggiore "lunghezza" del menzionato locale sia dovuta alla presenza di una preesistente intercapedine interclusa in quanto delimitata da una parete poi andata a demolire, ovvero se costituisce un intervento andato effettivamente ad eseguire mediante scavo e asportazione di materiale al fine di ricavare appunto una maggiore "profondità" del locale, od infine se trattasi di un mero errore grafico di rappresentazione.

Sta di fatto che anche dalla documentazione fotografica agli atti non è riscontrabile tale circostanza, rimandando all'esito di più approfondite ricerche che potranno essere effettuate, se del caso, dall'eventuale futuro aggiudicatario.

Le ulteriori opere abusive andate ad eseguire vengono poi individuate in alcune modifiche interne distributive nonché nella realizzazione nell'ambito della resede esterna pertinenziale (mappale n. 136) di un ulteriore piccolo locale in muratura e di una tettoia a sbalzo esterna, oltre ad ulteriori piccole modifiche esterne.

Tettoia quest'ultima che come meglio precisato nel proseguo, all'attualità si presenta comunque come modificata e tamponata mediante realizzazione di murature perimetrali, con creazione pertanto di un nuovo locale ad uso di disimpegno.

Anche per quanto attiene poi il piccolo locale in muratura si riscontrano all'attualità delle incongruenze grafiche ma anche dimensionali e prospettiche.

Incongruenze riguardanti sia la menzionata tettoia a sbalzo che quest'ultimo piccolo locale, figlie presumibilmente di quanto andato ad eseguire a partire dal mese di novembre dell'anno 2007 con la pratica edilizia depositata a nome dell'attuale soggetto esecutato e nel prosieguo descritta.

Proseguendo quindi nella descrizione della pratica di Condono Edilizio in esame si accerta che stante la rilevanza strutturale di alcune opere oggetto di sanatoria, è stato depositato dall'allora tecnico rilevatore

incaricato, e tra l'ulteriore documentazione, anche un certificato di idoneità sismica, datato 16.07.1997, dalla quale non emergono indicazioni di segni di cedimenti e/o fessurazioni nell'ambito della porzione immobiliare, contrariamente invece a quanto accertabile visivamente allo stato dei luoghi, con particolare riferimento allo stato conservativo del rivestimento a parete del locale bagno w.c., e più precisamente in prossimità del passaggio che mette in comunicazione i due locali che lo compongono.

Secondo le risultanze delle elaborazioni grafiche, comunque fuorvianti, unite alla Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 20.07.2007 al n. 42286 di protocollo generale del Comune di Pistoia - Pratica Edilizia n. 1362/2007, quest'ultima meglio descritta nel prosieguo, emerge che tale passaggio risulta essere stato realizzato ex novo proprio per mettere in comunicazione i due adianti locali al fine di crearne uno unico da adibire appunto a servizio igienico.

E' proprio in corrispondenza di tale apertura che si evidenziano, nell'ambito del rivestimento a parete ivi presente, fessurazioni/lesioni la cui natura può essere plausibilmente ricondotta ad un assestamento e/o cedimento della struttura muraria.

In tal senso si rileva che tale struttura muraria risulta avere uno spessore di circa cm. 55, e il passaggio ivi creato, una larghezza di circa cm. 83, e pertanto strutturalmente rilevante, laddove però per la sua realizzazione non risulta essere stata depositata, ovvero rintracciata, alcuna pratica strutturale al competente Ufficio del Genio Civile di Pistoia.

Pertanto non è dato sapere che tipologia di materiali e/o profilati metallici siano stati adoperati per tale intervento, e soprattutto con che modalità applicativa siano poi stati posti in opera.

Per opportuna informazione si segnala infine che dalla documentazione tecnica reperibile all'interno della pratica non si rilevano elementi e/o indicazioni riferibili alla consistenza della resede esterna pertinenziale, se non limitatamente ad una piccola porzione posta in prossimità del bene staggito, riferibile al mappale n. 136, nell'ambito della quale risultano essere state individuate alcune opere oggetto proprio di sanatoria.

Circostanza questa che di per sé non ha alcuna rilevanza, se non per il fatto che l'accertamento di alcuni elementi in più relativi alla resede scoperta potevano essere evidentemente di aiuto anche in sede di redazione proprio della presente perizia, al fine di individuarne con più precisione sia la conformazione che anche eventuali manufatti ed anche pavimentazioni esterne già realizzate e pertanto esistenti all'epoca.

Unita come allegato n. "22" si riporta copia della Concessione a Sanatoria n. 534 del 04.12.1998 (Partica di Concono n. 195/23) con stralcio dei relativi elaborati grafici progettuali.

Con successiva istanza depositata in data 15.03.2007 ed acquisita al n. 15520 di protocollo generale, è stata presentata per il bene staggito l'Attestazione di Abitabilità ed Uso rubricata al numero d'ordine 58/2007, alla quale ritroviamo uniti, tra gli altri, uno schema grafico dello smaltimento dei liquami, nonché la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico resa in data 28.02.2007 dall'impresa **** Omissis ****, e la dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico resa in data 30.09.1996 dall'impresa **** Omissis ****, quest'ultima attinente unicamente il generatore di calore andato a sostituire.

In relazione alle menzionate certificazioni, appare evidente che le stesse devono intendersi riferite e quindi valide alla data di realizzazione e/o modifica e/o sostituzione degli impianti a cui sono riferite, e come tali da ritenersi all'attualità non più idonee, accertati i lavori andati ad eseguire successivamente dall'attuale soggetto eseguito a partire dall'anno 2007.

Ad esemplificazione, riallacciandosi a quanto già segnalato al paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti", si rileva infatti che il generatore di calore per il quale in data 30.09.1996 l'impresa **** Omissis **** ha redatto la relativa dichiarazione di conformità, nell'anno 2021 risulta essere stato successivamente sostituito con quello ancora oggi presente.

A titolo meramente informativo, e prendendo in esame le tempistiche, appare evidente come l'Attestazione di Abitabilità ed Uso in argomento sia stata depositata in prospettiva della successiva stipula dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Simone Calcinai di Firenze, in data 29.05.2007, con il quale l'attuale soggetto eseguito è divenuto proprietario per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ del bene staggito.

Unita come allegato n. "23" si riporta copia dell'Attestazione di Abitabilità ed uso rubricata al numero d'ordine 58/2007 con stralcio delle relative dichiarazioni di conformità e grafici.

Tra l'annovero delle Pratiche Edilizie riferite al bene staggito, rileviamo infine che con istanza datata

20.07.2007 è stata depositata presso il Comune di Pistoia dall'attuale soggetto esecutato, una Denuncia Inizio Attività Edilizia ai sensi della L.R. 03.01.2005 n. 1, acquisita al n. 42286 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 1362/2007), con la quale sono state previste sostanzialmente la esecuzione di modifiche interne.

Entrando nel dettaglio della pratica in argomento è indispensabile però puntualizzare fin da subito sul fatto che la stessa può ritenersi non adeguatamente interpretabile dal punto di vista tecnico accertate le varie incongruenze e discrasie che emergono in sede di analisi dei suoi contenuti sia grafici che descrittivi.

Si presenta apparentemente come una pratica finalizzata appunto alla esecuzione di semplici opere interne distributive, potendo però affermare che data la concezione progettuale adottata sia nel redigere gli elaborati grafici che nella stesura della relazione tecnica di corredo, risulta presentare delle criticità e particolarità non trascurabili.

Sostanzialmente si rilevano dal punto di vista della elaborazione e restituzione grafica degli elaborati progettuali, delle incongruenze che lasciano ampi margini di interpretazione, sia per quanto attiene la lettura e focalizzazione delle opere previste da realizzare, sia per la loro effettiva ammissibilità in assenza di specifici ed ulteriori pareri e/o autorizzazioni, questi ultimi non rintracciati però all'interno della pratica così come messa a disposizione dello scrivente.

Elaborati progettuali che in primo luogo riportano una indicazione grafica della consistenza del bene staggito non del tutto pertinente con quanto richiesto anche dalla normativa Comunale, in quanto completamente privi delle dimensioni sia planimetriche che altimetriche del bene staggito, ed in secondo luogo sono rilevabili delle incongruenze grafiche sugli elaborati tecnici, in quanto si ravvisa una mancanza di continuità logica e correlazione grafica tra gli stessi, a partire dalla diversa e/o parziale raffigurazione delle murature interne e relativi spessori.

Particolarità queste che già di per sé costituiscono elementi progettuali del tutto fuorvianti e difficilmente interpretabili proprio anche in termini tecnici progettuali.

Sta di fatto che in sede di sopralluogo sono emerse delle evidenti incongruenze tra lo stato effettivo dei luoghi e quanto invece risultante, ovvero interpretabile, dai grafici progettuali uniti alla Denuncia Inizio Attività Edilizia acquisita in data 20.07.2007 al n. 42286 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 1362/2007).

Circostanza questa evidentemente documentabile, così come documentata, per tramite anche della ricognizione fotografica unita come allegato n. "18", ed alla quale si rimanda a maggiore chiarimento.

Molteplici incongruenze che tra le più evidenti e pregiudizievoli all'esito della regolarità edilizia del bene staggito, si ravvisano nella realizzazione di opere che di fatto hanno interessato l'apertura e/o chiusura di vani di passaggio nell'ambito di strutture murarie interne, queste ultime aventi spessore in alcuni casi individuati in circa cm. 17, mentre in altri addirittura pari a circa cm. 55, e come tali da ritenersi rilevanti ai fini strutturali, laddove con la pratica edilizia in esame è stata invece dichiarata la non necessità della verifica strutturale ai sensi della vigente normativa sismica.

E' evidente che non è dato sapere, nel corso di realizzazione di tali interventi, quali siano state le tipologie e caratteristiche del materiale andato ad utilizzare, senza tralasciare le modalità di come tali materiali siano poi stati installati al fine di escludere ogni ragionevole dubbio in merito alla loro effettiva resistenza alle sollecitudini e sforzi ai quali sottoposti, il tutto alla luce dello "scheletro" strutturale sia della porzione abitativa, che della restante porzione del maggior complesso in cui la stessa risulta inserito, ricordando in tal senso che trattasi di un fabbricato di remota costruzione, e che quindi trova una sua origine presumibilmente intorno ai primissimi anni '800, se non in epoca addirittura precedente ancora, epoche queste ultime in cui il concetto strutturale degli immobili trovava una sua marginale rilevanza, se pensiamo che nella maggior parte dei casi i fabbricati venivano edificati ponendo le basi di partenze delle murature portanti direttamente sul terreno, e quindi privi di adeguate fondazioni, o almeno, privi di quel tipo di struttura che oggi definiamo appunto fondazione.

In tal senso, lo scrivente non può esimersi nel ricordare quanto anche segnalato al paragrafo "stato conservativo", ovvero quanto potuto accertare a livello visivo nell'ambito del rivestimento a parete del locale bagno w.c., e più precisamente in prossimità del passaggio che mette in comunicazione i due locali che lo compongono.

Secondo le risultanze delle elaborazioni grafiche, comunque fuorvianti, unite alla Denuncia di Inizio Attività in argomento, emerge che tale passaggio risulta essere stato realizzato ex novo proprio per mettere in comunicazione i due adiacenti locali al fine di crearne uno unico da adibire appunto a servizio igienico.

E' proprio in corrispondenza di tale apertura che si evidenziano, nell'ambito del rivestimento a parete ivi presente, fessurazioni/lesioni la cui natura può essere plausibilmente ricondotta ad un assestamento e/o cedimento della struttura muraria, quest'ultima avente uno spessore rilevato di circa cm. 55, e il passaggio ivi creato, una larghezza di circa cm. 83, e pertanto strutturalmente rilevante, laddove però per la sua realizzazione non risulta appunto essere stata depositata, ovvero rintracciata, alcuna pratica strutturale al competente Ufficio del Genio Civile di Pistoia.

Lasciando comunque la conferma o meno di quanto appena sopra segnalato all'esito delle verifiche che potranno essere commissionate dall'eventuale soggetto aggiudicatario del bene, anche in virtù di eventuali saggi e/o prove da effettuarsi sia a livello strutturale che impiantistico anche sulle ulteriori strutture murarie sulle quali si è intervenuti, si ritiene tuttavia opportuno proporre anche una ulteriore considerazione di merito.

Presa visione della consistenza del bene staggito, non è da escludere che la struttura muraria argomentata fino a qui trovi anche una sua prosecuzione strutturale ai piani superiori del fabbricato di maggior consistenza, ovvero all'interno di ulteriori unità abitative sovrastanti, non escludendo pertanto anche la necessità di dover ricorrere ad una verifica da estendersi anche ad ulteriori unità abitative, senza tralasciare quanto necessiterà eventualmente fare ai sensi di quanto previsto dal codice civile in caso in cui venisse accertata per tale struttura muraria la natura di "muro portante comune".

Una ulteriore incongruenza anch'essa avente una sua rilevanza ai fini della regolarità edilizia, è individuabile nel mancato rispetto dei requisiti minimi prescritti per normativa ai fini igienico sanitari, con esplicito riferimento per quanto attiene ai rapporti aeroilluminanti del locale cucina/pranzo e della camera lato nord, quella di minori dimensioni.

Rapporto aeroilluminante che semplificando si deve intendere come il rispetto del rapporto che intercorre tra la superficie calpestabile del vano (locale) e la superficie "finestrata" ed "aereata" dell'apertura e/o aperture a servizio dello stesso.

Andando ad analizzare infatti le previsioni progettuali così come indicate in maniera fuorviante nella Denuncia di Inizio Attività in argomento, emerge che tali locali risultano di fatto aver subito delle modifiche che ne hanno evidentemente peggiorato le caratteristiche dal punto di vista igienico sanitario, in quanto per il primo di essi risulta essere stata di fatto ampliata la superficie calpestabile, andando però ad eliminare l'unica apertura (finestra) prospettante verso l'esterno di cui era dotato.

Apertura presente sulla parete in estremità est che allo stato dei luoghi è stata di fatto trasformata in un passaggio di accesso al disimpegno, quest'ultimo andato a creare abusivamente mediante chiusura della preesistente tettoia a sbalzo esterna presente su tale lato.

Nel secondo caso, ovvero per quanto attiene l'altro locale ad uso di camera, si rileva che l'apertura prospettante verso l'esterno, posta nell'ambito della parete lato sud, risulta di fatto completamente tamponata, rimanendo come unica apertura l'ulteriore finestra posta nell'ambito della parete perimetrale lato est, peraltro di modestissime dimensioni, e da sola evidentemente non in grado di soddisfare i minimi requisiti richiesti proprio in tema di rapporti aeroilluminanti dei locali di abitazione, o comunque per quei locali per i quali è prevista permanenza di persona.

Non volendo dilungarsi oltre sulle problematiche e particolarità che caratterizzano la pratica edilizia in argomento si ritiene utile comunque segnalare che per le opere in essa previste, è stata presentata una comunicazione acquisita in data 07.11.2007 al n. 61836 di protocollo generale, con la quale è stata dichiarato l'inizio dei lavori a partire dal 11.10.2007.

A titolo squisitamente informativo si rileva che la esecuzione dei lavori risultava affidata alla ditta **** Omissis ****, ovvero la medesima ditta per la quale è stata poi attivata una procedura fallimentare, e che a sua volta ha richiesto l'attivazione della presente Procedura di Esecuzione Immobiliare nei confronti dell'attuale esecutato nonché allora committente dei lavori.

Stante la presentazione quindi della comunicazione di inizio dei lavori appena sopra menzionata, di contro non si rileva la comunicazione con la quale doveva invece essere comunicata la data di ultimazione degli stessi.

Unita come allegato n. "24" si riporta copia della menzionata Denuncia Inizio Attività Edilizia depositata in data 20.07.2007 ed acquisita al n. 42286 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 1362/2007) con stralcio dei relativi elaborati grafici progettuali.

A titolo informativo, in quanto comunque enunciata nell'elenco stilato all'inizio del presente paragrafo, si

rammenta che nel corso dei vari anni, e precisamente, quale ultimo atto, in data 05.12.2007, è stata presentata dall'attuale soggetto esecutato una Denuncia di Inizio Attività Edilizia ai sensi della L.R. 03.01.2005 n. 1, acquisita al n. 67809 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 2277/2007), che però non ha mai trovato una sua definizione sia dal punto di vista amministrativo, e pertanto anche pratico.

Pratica edilizia che prevedeva la realizzazione di modifiche prospettiche dell'unità abitativa, finalizzate alla trasformazione di alcune aperture esterne lato ovest, ovvero prospicienti la via Dalmazia.

Non volendosi dilungare troppo su tale aspetto si ritiene comunque utile segnalare in tal senso che con nota protocollo n. 67809 in data 12.12.2007 (protocollo di uscita n. 11723 del 13.12.007) lo stesso Comune di Pistoia, nella persona dell'allora Responsabile del Procedimento, ha diffidato ad attuare le trasformazioni previste, tra l'altro, anche per le seguenti motivazioni: "la modulistica presentata non è stata compilata in ogni sua parte"; "manca timbro e firma del tecnico sugli elaborati presentati".

A tale ufficiale richiesta, e quindi da quanto presente all'interno della Pratica Edilizia così come messa a disposizione dello scrivente, non risulta aver fatto seguito da parte del soggetto esecutato, il deposito di alcuna documentazione integrativa.

In tal senso, rifacendosi a quanto esplicitamente puntualizzato nella predetta nota protocollo n. 67809 in data 12.12.2007, si rileva che le integrazioni richieste dal Comune di Pistoia dovevano pervenire entro 60 giorni dalla data di notifica della richiesta, pena l'archiviazione della pratica senza necessità di ulteriori atti.

Accertata tale circostanza si ritiene quindi del tutto plausibile omettere di allegare copia della menzionata Denuncia di Inizio Attività Edilizia e relativa documentazione tecnica in virtù della sua irrilevanza ai fini della regolarità edilizia dell'immobile, proprio perché di fatto mai definita.

Pratiche edilizie sopra esposte che ad oggi non risultano annullate o comunque per le quali non risulta essere stato richiesto il loro annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale, in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, che non ne ha dissentito la loro validità, ad eccezione della appena sopra menzionata Denuncia di Inizio Attività Edilizia depositata in data 05.12.2007 ed acquisita al n. 67809 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 2277/2007), da ritenersi "archiviata" da parte del Comune di Pistoia e come tale ritenuta irrilevante ai fini della regolarità edilizia del bene staggito.

Volendo ora entrare nel merito delle particolarità e criticità riscontrate e/o riscontrabili nelle pratiche edilizie sopra esposte, e che potranno poi essere, se del caso, oggetto quindi di specifici maggiori approfondimenti anche interpretativi in relazione alle varie normative di settore, preme segnalare che in linea generale sono riscontrabili errori evidentemente di natura grafica riportati negli elaborati allegati, sicuramente, alla Denuncia Inizio Attività Edilizia depositata in data 20.07.2007 ed acquisita al n. 42286 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 1362/2007), rispetto a quanto rilevabile in loco ma, per alcuni aspetti, anche rispetto alla precedenti due precedenti Pratiche di Condonio Edilizio presentate ai sensi L. 47/85 et successiva L. 724/94.

Sottolineato tale aspetto emergono comunque per l'unità abitativa in argomento ulteriori ed evidenti irregolarità riconducibili invece ad effettive opere andate ad eseguire in assenza di titoli abilitativi e/o in difformità dagli stessi.

Proceduto ad una descrizione analitica delle varie pratiche edilizie che hanno interessato il bene staggito nel corso dei vari anni, si ritiene quindi utile riportare di seguito un elenco comunque sintetico delle problematiche ed irregolarità edilizie, tra le più significative, emerse in sede di sopralluogo rispetto a quanto autorizzato e/o legittimato con i vari titoli abilitativi, ovvero rispetto alla documentazione tecnica ed anche fotografica unita ai agli stessi.

Pertanto, a titolo non esaustivo, ed in linea generale si indicano le seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna dei locali;
- realizzazione di opere strutturali in assenza della relativa autorizzazione sismica;
- mancato rispetto dei requisiti minimi ai fini igienico sanitari per alcuni locali di abitazione;
- ampliamento con aumento di superficie e volumetria mediante chiusura e modifica di tettoia a sbalzo preesistente;
- demolizione di corpo di fabbrica;
- modifica sagoma volumetrica del ripostiglio esterno e chiusura di finestra sul lato est;
- realizzazione nell'ambito della resede pertinenziale, senza titolo abilitativo, di opere e manufatti anche in

muratura.

In aggiunta all'elenco appena sopra effettuato, non deve inoltre essere esclusa l'eventuale realizzazione nell'ambito della resede pertinenziale di nuove aree e/o zone pavimentate in assenza di regolare comunicazione e/o titolo abilitativo.

Per tale aspetto purtroppo non vi è contezza in quanto come anche già segnalato nel contesto della presente perizia, non si rilevano all'interno delle varie pratiche edilizie indicazioni in tal senso, accertato che la resede pertinenziale non è mai stata raffigurata negli elaborati grafici di corredo alle stesse, e tantomeno raffigurata nelle varie documentazioni fotografiche agli atti.

All'occorrenza potrà essere effettuato eventualmente uno specifico accertamento andando ad analizzare le riprese aeree storiche effettuate nei vari periodi temporali, queste ultime reperibili, tra l'altro, presso l'I.G.M. (Istituto Geografico Militare) o la Regione Toscana.

Verifica quest'ultima che potrà tornare utile anche al fine di individuare e stabilire la datazione delle opere e manufatti attualmente presenti proprio nell'ambito di detta resede pertinenziale, e realizzati in assenza di regolare titolo abilitativo.

In via del tutto indicativa, ed a corredo di quanto esposto al presente paragrafo, si unisce come allegato n. "25" un elaborato grafico in scala 1.100, schematico ed indicativo delle irregolarità riscontrate, rimandando comunque ad una più precisa ed esaustiva rappresentazione ed individuazione anche a livello grafico, che potrà essere effettuata in sede di presentazione di una eventuale sanatoria edilizia.

Le analisi e valutazioni proposte vogliono essere infatti una mera indicazione di quanto potrà essere evidenziato e rilevato più nel dettaglio da parte del tecnico che verrà eventualmente incaricato per la redazione e presentazione delle pratiche di regolarizzazione edilizia.

A conclusione ed in aiuto di tutto quanto sopra esposto, analizzato e valutato, si segnala la necessità, per il bene staggito, e nel suo complesso, della presentazione di una pratica di sanatoria e/o comunque di regolarizzazione edilizia, usufruendo ove possibile anche di quanto consentito e previsto dal predetto art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 od ulteriori analoghe normative anche Comunali, e ritenendo di poter quantificare presumibilmente i relativi costi in indicative € 20.000,00, comprensive di spese tecniche ed eventuali sanzioni, salvo evidentemente diverse somme sia in eccesso e/o in difetto che potranno ritenersi necessarie anche in relazione a maggiori oneri e/o sanzioni, spese tecniche, e quindi salvo eventuali diverse disposizione e valutazioni che lo stesso Comune e/o ulteriori enti preposti quali, ad esempio anche l'Ufficio del Genio Civile per quanto attiene le opere di rilevanza dal punto di vista strutturale, potrebbero impartire in merito anche all'ammissibilità della richiesta di regolarizzazione di alcune opere.

Regolarizzazione che proprio in relazione alla tipologia di alcune criticità sopra evidenziate, e quindi sulla scia delle interpretazioni che potranno essere date, in primis, da parte del Comune di Pistoia in sede di istruttoria della pratica, potrebbe eventualmente comportare anche opere di rimessa in pristino allo stato autorizzato e/o variazioni anche della destinazione con "declassamento" di alcuni locali interni all'unità abitativa a funzione unicamente "accessoria" accertata il mancato rispetto dei minimi requisiti richiesti in materia igienico sanitaria. Importo come sopra quantificato che si ritiene plausibilmente comprensivo anche delle spese necessarie allo smontaggio e smaltimento di quei manufatti e/o strutture di natura precaria, tra cui alcune di esse comunque facilmente amovibili, che sono state accertate in sede di sopralluogo nell'ambito della resede esterna pertinenziale, e che di fatto risultano essere state installate e/o realizzate in assenza di qualsiasi titolo abilitativo, e perciò da ritenersi irregolari dal punto di vista edilizio, e come tali soggette appunto ad asportazione e/o smontaggio, salvo la possibilità di mantenere alcune di esse, laddove sia consentito dai vari regolamenti e norme Comunali ed ulteriori.

Alla luce del fatto che la presente Procedura Esecutiva è attinente alla sola quota di 1/2 dei diritti di piena ed esclusiva proprietà del bene staggito spettanti all'esecutato signor **** Omissis ****, si ritiene congruo quindi stabilire che anche i relativi oneri necessari alla regolarizzazione edilizia siano computati nell'occasione per l'importo di € 10.000,00 (ovvero € 20.000,00 : 2).

Naturalmente quanto sopra salvo anche le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse

disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica da presentare ai fini della regolarizzazione di quanto sopra.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene staggito, come più volte precisato nell'ambito della presente perizia tecnica, si ricorda essere costituito da una porzione immobiliare corredata di pertinenze coperte e scoperte, di fatto inserita in un contesto edilizio di maggior consistenza e di remota costruzione, per la cui gestione, stante quanto potuto appurare, non risulterebbe nominato alcun amministratore, e per il quale non è dato quindi conoscere allo scrivente la sussistenza o meno di eventuali situazioni debitorie da parte del soggetto esecutato e/o dell'attuale affittuario nei confronti dei proprietari delle ulteriori unità immobiliari, in relazione anche alla gestione e utilizzo delle parti e/o impianti che possono ritenersi eventualmente a comune.

In tal senso si rimanda anche a quanto puntualizzato al paragrafo "Parti comuni".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Dalmazia n.c. 414, piano Terreno
Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pistoia, disposta su un unico livello fuori terra (piano terreno), leggermente rialzato rispetto alla sede stradale della pubblica via Dalmazia dalla quale risulta avere accesso indipendente contraddistinto dal n.c. 414. Si presenta come corredata, sul retro, di un'ampia pertinenza scoperta di uso ed utilizzo esclusivo, quest'ultima posta a quota leggermente rialzata, ma comunque direttamente comunicante e raggiungibile per mezzo di un percorso a gradini che conduce ed immette in questa ampia area

destinata allo stato dei luoghi a giardino, e non solo, parzialmente pavimentata, avente una conformazione pressoché regolare, completamente delimitata su tutti i suoi lati, volgendo particolare attenzione sul lato est, direttamente confinante con l'ulteriore sede stradale della pubblica via del Lago, dalla quale risulta peraltro avere accesso sia carrabile che pedonale. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, rimandando al riguardo al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti", si vuole focalizzare ora l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta inserito in un complesso edilizio di maggior consistenza, nonché di remota costruzione, posto sul lato ovest in fregio alla pubblica via Dalmazia, comprendente ulteriori porzioni immobiliari disposte su vari livelli, precipuamente ad uso abitativo, e che trova una sua origine presumibilmente intorno ai primissimi anni '800, se non in epoca addirittura precedente ancora, giusto quanto rilevabile anche dalle cartografie storiche catastali, ovvero dalla cartografia riferita al Vecchio Catasto Terreni (VCT) della Sezione "M" di "Porta al Borgo" la cui stesura grafica è stata "terminata" sul terreno il 28.12.1820. Constatata l'indubbia origine storica del complesso di cui risulta quindi far parte anche il bene staggito, si rileva che verso la metà degli anni '90 tutta l'ampia e vasta area a verde posta sui lati nord, est e sud dell'intero complesso, risulta essere stata oggetto di acquisizione da parte dell'allora "IACP" (Istituto Autonomo per le Case Popolari) per poi essere destinata allo sviluppo di un nuovo programma edilizio che nell'anno 1962 viene ricompreso nel piano per le aree di edilizia economica e popolare elaborato dal Comune di Pistoia, come area denominata "Scornio Est". Il progetto urbanistico è sfociato poi nella realizzazione di quanto oggi presente in loco, ovvero nella edificazione di numerosi fabbricati diversamente distribuiti e conformati, tutti collegati per mezzo di nuove viabilità di urbanizzazione costituite da un principale tronco di raccordo e di svincolo con via Dalmazia, dal quale si dipartono poi gli ulteriori tratti viari di penetrazione. Nuovo tronco di raccordo oggi denominato via del Lago che unitamente alla principale via Dalmazia, entrambe a doppio senso di marcia, identificano quindi una sorta di "anello" all'interno del quale è residua l'area ove risulta erigersi il complesso immobiliare di cui il bene staggito risulta far parte con relative pertinenze scoperte, ricordando che il medesimo risulta avere accesso ad ovest, direttamente dalla predetta pubblica via Dalmazia, per poi estendersi con la sua pertinenza scoperta verso est, ove risulta avere ulteriore accesso sia pedonale che carrabile dalla menzionata via del Lago, restituendoci così un contesto edilizio attuale principalmente residenziale, e quindi completamente urbanizzato, nell'ambito del quale si alternano precipuamente fabbricati di varie dimensioni, elevati anche su più livelli, costituenti in alcuni casi anche da strutture condominiali. In sostanza si riscontra una evidente evoluzione di un'area che nel corso degli anni è stata sempre più urbanizzata e quindi trasformata in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. In tal senso ed indirizzando quindi la descrizione verso un quadro più generalizzato del contesto paesaggistico ove risulta inserito il bene staggito, è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona nord - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro cittadino di Pistoia, in prospicienza dell'asse viario di via Dalmazia, che unitamente al pressoché parallelo viale Adua posto più ad ovest, costituisce un importante collegamento tra la pianura pistoiese e le montagne pistoiesi dell'Appennino Tosco Emiliano. Zona nell'ambito della quale ritroviamo una commistione di funzioni pubbliche, residenziali e commerciali, ma anche ludiche, che si sviluppano nell'ambito della stessa, e quindi attraversata da un bacino di utenze molto ampio, in quanto servita da buona viabilità, grazie anche alla sua vicinanza al casello autostradale che immette direttamente sul tratto Autostradale A11 (Firenze - Viareggio), elementi e caratteristiche queste che di fatto la rendono di buona appetibilità sul mercato immobiliare. In particolare il complesso di maggior consistenza di cui fa parte il bene staggito risulta collocato in posizione ottimale rispetto a funzioni pubbliche e commerciali, in quanto, tra l'altro, nelle immediate vicinanze proprio dell'agglomerato urbano realizzato dall'"IACP" (Istituto Autonomo per le Case Popolari) comprendente un centro commerciale "CONAD", attività di ristoro, di vendita nonché di lavanderie self service, e comunque nelle immediate vicinanze anche della stazione dei Carabinieri competenti territorialmente, di distributori carburanti, farmacia, nonché dell'asilo nido denominato "Lago Mago". In tale contesto paesaggistico risulta altresì fare da cornice il parco del "Villone Puccini", considerato come una delle zone verdi più belle della città di Pistoia, realizzato dalla famiglia Puccini

nella prima metà del 1800 ed adesso un parco pubblico apprezzato sia da famiglie che da sportivi, ove al suo interno è presente sia un lago creato artificialmente che una struttura di remota costruzione e pregevole aspetto architettonico denominata "villa di Scornio" destinata all'attualità a casa di riposo, senza contare la presenza di spazi ed aree ludiche attrezzate con parchi giochi e impianti sportivi di vario genere. Tutto quanto sopra al fine appunto di evidenziare il buon interesse ed apprezzamento dal punto vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "18".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 177, Part. 134, Sub. 11, Categoria A3, Graffato 136 et 139

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 84.750,00

In riferimento al presente paragrafo si ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto in oggetto, evidenziando che trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pistoia, disposta su un unico livello fuori terra (piano terreno), leggermente rialzato rispetto alla sede stradale della pubblica via Dalmazia dalla quale risulta avere accesso indipendente contraddistinto dal n.c. 414.

Si presenta come corredata, sul retro, di un'ampia pertinenza scoperta di uso ed utilizzo esclusivo, quest'ultima posta a quota leggermente rialzata, ma comunque direttamente comunicante e raggiungibile per mezzo di un percorso a gradini che conduce ed immette in questa ampia area destinata allo stato dei luoghi a giardino, e non solo, parzialmente pavimentata, avente una conformazione pressoché regolare, completamente delimitata su tutti i suoi lati, volgendo particolare attenzione sul lato est, direttamente confinante con l'ulteriore sede stradale della pubblica via del Lago, dalla quale risulta peraltro avere accesso sia carrabile che pedonale, il tutto come riportato nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo dell'intera porzione immobiliare staggita, comprensiva quindi dell'unità abitativa e delle relative pertinenze coperte e scoperte, unito alla presente come allegato n. "2", quale appunto base grafica a supporto di quanto anche nel prosieguo del presente paragrafo verrà enunciato.

In riferimento alla valutazione del medesimo bene, è necessario proporre alcune considerazioni che vogliono avere come unico scopo quello di supportare e chiarire quanto più possibile le conclusioni a cui lo scrivente è arrivato.

In tal senso si puntualizza che valutare significa esprimere il giudizio di un probabile valore di stima, formulato in funzione di dati pregressi, proiettati in un futuro prossimo ed ipotizzando scenari di sviluppo.

Il presente, studiato con il passato prossimo e valutato in un futuro a breve termine, "in conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato, piuttosto che in relazione ad un mercato immaginario o ipotetico la cui esistenza non può essere dimostrata o prevista".

Tale asserzione è stata estrapolata dalla definizione di "valore di mercato" fornita dall'A.B.I. (Associazione Bancaria italiana) - Linee Guida R.1.2.2, che riprende e dettaglia maggiormente l'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 che fa espressamente riferimento a "normali condizioni di mercato".

Quest'ultimo al punto 74), definendo il "valore di credito ipotecario" specifica: "...tenuto contodelle condizioni normali e locali del mercato".

La definizione dell'ABI è molto chiara nello specificare l'esistenza e persistenza di normali condizioni di mercato (passate, presenti e future), di cui si conoscono quindi tutti i parametri, accertati e documentati, proiettabili in un futuro di normale previsione, con esplicita esclusione quindi di ogni

causa che possa modificarne lo status quo del sistema.

Ebbene, come è di tutta evidenza, a partire dal mese di febbraio dell'anno 2020 vi è stato però un punto di discontinuità nel mercato immobiliare, che si è creato a seguito dell'avvento dell'emergenza sanitaria causata dal covid-19, che ha trascinato con sé incertezze sia in ambito sociale che economico.

Incertezze che si sono evidentemente ripercosse anche sul mercato immobiliare, tant'è che tale situazione è stata analizzata e interpretata anche dai maggiori Istituti e Organismi operanti nelle valutazioni immobiliari, come RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) e IVSC (International Valuation Standards Council) che hanno evidenziato il grave problema dovuto all'incertezza della valutazione, da intendersi quindi quale incertezza di conoscenze di dati, incertezza circa i parametri, metodi e criteri della valutazione da utilizzare e sul risultato della stessa, incertezza sugli effetti della valutazione ai fini di scelte economiche future, e incertezza circa la comunicazione dei valori in maniera utile ed attendibile come, tra l'altro per Procedure Esecutive come lo è quella in esame.

Già in tempi "normali", l'incertezza è insita "nella maggior parte delle valutazioni di mercato, poiché raramente esiste un unico prezzo con il quale è possibile confrontare la valutazione" e "una valutazione non è un dato di fatto, ma è una stima del più probabile risultato in base a una gamma di possibili risultati basati sulle evidenze e sulle assunzioni formulate nel processo di valutazione".

E' infatti noto che i prezzi offerti per uno stesso immobile, da parte di più probabili acquirenti nello stesso periodo di tempo, differiscono ed oscillano in un intervallo in funzione delle aspettative e delle motivazioni che spingono all'acquisto.

Rimane il problema quindi di come effettuare le valutazioni nel momento attuale secondo il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato proprio negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

La valutazione secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA), consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Si basa infatti sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico - economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

Premesso tutto quanto sopra, ed in assenza di attuali ed ulteriori alternative attendibili rispetto all'MCA (Market Comparison Approach), e quindi senza volersi scostare troppo da quanto previsto dagli standard estimativi internazionali, si ritiene plausibile procedere per il caso di specie, ad una valutazione che tenga conto sia del procedimento comparativo come appena segnalato, ma accompagnato e supportato anche da un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati disponibili, in base alle quotazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontato con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.

Seguendo quindi il concetto appena sopra esposto si segnala che sulla base delle ricerche effettuate ed incrociando i dati catastali con quelli del Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria) sono stati rintracciati alcuni immobili riconducibili per consistenza ed ubicazione a quello in esame (c.d. "comparabili") che risultano essere stati oggetto di transazioni (compravendite) effettuate nel corso sia dell'anno 2022 che nel corrente anno 2023, con la precisazione che i medesimi sono comunque il risultato di una più ampia indagine che, per beni comparabili, ha però condotto evidentemente scarsi risultati attendibili nell'arco temporale tra gli anni 2021 et 2023.

L'indagine effettuata si è quindi proposta di individuare beni che potessero avere caratteristiche sia tipologiche, ubicazionali nonché di congruità dei prezzi, simili a quello in argomento, e pertanto

focalizzando la ricerca alle aree prossime a quella in esame.

Ebbene, le risultanze ottenute hanno permesso di individuare i seguenti beni "comparabili":

Comparabile "1"

Si segnala che ricomprende anche un locale autorimessa/rimessa, quest'ultimo omogeneizzato mediante coefficiente di ponderazione rispetto al fabbricato di abitazione di cui è pertinenza, e quindi per ricavare una superficie convenzionale da poter essere parametrata a quella del bene staggito

-Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato, composto da ingresso - disimpegno, tinello, soggiorno, cucina, tre camere, bagno e terrazza, oltre resede esclusivo posto al piano terreno sul retro del fabbricato;

-Indirizzo: via Dalmazia n.c. 241;

-Anno costruzione/ultimazione indicativo: ante 1942;

-Stato di manutenzione presumibile (normale);

-Presenza di 1 servizio igienico;

-Compravenduto in data 23.02.2023 al prezzo pari ad Euro 190.000,00 con atto ai rogiti del Notaio Federico Venturini, repertorio n. 4812 raccolta n. 3244, trascritto a Pistoia il 02.03.2023 al n. 2181 del Registro Generale e n. 1405 del Registro Particolare;

-Riferimenti catastali: Foglio di mappa n. 179 mappale n. 93 subalterno 3, mappale n. 94 et mappale n. 180, tutti uniti tra loro, categoria A/3, classe 3[^], consistenza vani 7, superficie catastale mq. 122;

Comparabile "2"

Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo del fabbricato di maggior consistenza, composto da ingresso, soggiorno/cucina/pranzo, dispensa, disimpegno, bagno w.c., due camere, di cui una con ripostiglio/guardaroba e porzione esclusiva di terrazza;

-Indirizzo: via Dalmazia n.c. 441;

-Anno costruzione/ultimazione indicativo: ante 1967;

-Stato di manutenzione così come desunto dalle dichiarazioni in atti: normale;

-Presenza di 1 servizi igienici;

-Compravenduto in data 16.05.2022 al prezzo pari ad Euro 153.000,00 con atto pubblico di compravendita ai rogiti del Notaio Gennaro Galdo repertorio n. 122.540 raccolta n. 35.875, trascritto a Pistoia il 23.05.2022 al n. 5125 del Registro Generale e n. 3537 del Registro Particolare;

-Riferimenti catastali: Foglio di mappa n. 177 mappale n. 109 subalterno 8 e mappale n. 110 subalterno n. 11, uniti tra loro, categoria A/3, classe 2[^], consistenza vani 5, superficie catastale mq. 119.

E' tuttavia necessario ribadire che detti comparabili residuano da una ricerca estesa ad un'ampia platea di porzioni immobiliari e/o fabbricati evidentemente inseriti nella medesima area e contesto in cui risulta presente anche quello staggito, ma che di fatto ha restituito un risultato scarso rispetto ai numerosi campioni andati ad analizzare, vuoi in alcuni casi per le diverse caratteristiche di consistenza, vuoi in ulteriori casi per i periodi di contrattazione degli stessi avvenuti in epoche non prossime rispetto all'attualità, talché appartenenti a periodi con andamenti del mercato diversi.

Per procedere ad un primo approccio del valore del bene staggito, si è fatto quindi riferimento ai menzionati comparabili n. "1" et "2", in quanto riferiti a due atti pubblici di compravendita attinenti porzioni immobiliari inseriti nella medesima area e contesto in cui risulta presente anche quello staggito, e comunque paragonabili allo stesso in termini di consistenza e destinazione d'uso, ma per quanto attiene il "comparabile "2" non propriamente identificabili come campione "ideale".

Un primo riscontro restituisce comunque un prezzo medio di circa 1.000 €/m².

Ribadendo quindi il concetto già espresso in premessa del presente paragrafo si ritiene plausibile procedere per il caso di specie, ed in relazione alle considerazioni appena esposte, ad una valutazione che sia supportato anche da un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati

disponibili, in base alle quotazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontato con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.

In tal senso, secondo le due fonti prese in esame, e precisamente l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (secondo il quale il bene ricade in fascia/zona "suburbana/Frazioni Pedecollinari e di Pianura" - Codice Zona "E1" - Microzona 2), ed il "Borsino Immobiliare", si riscontra che per beni assimilabili a quello in esame il prezzo può essere ricompreso in un range che oscilla tra un minimo di circa 1.100 €/m² ed un massimo di circa 1.200 €/m².

A tal fine si uniscono come allegato n. "26" una ripresa aerea e copia degli atti pubblici di compravendita degli immobili presi a comparazione come appena sopra esplicitati, con unite visure e planimetrie catastali, nonché un estratto delle banche dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), "Immobiliare.it" et "Borsino Immobiliare".

Il combinato disposto tra i valori rilevati dagli immobili per i quali si sono individuate transazioni effettuate comunque in epoca recente e quanto più possibile equiparabili a quello in trattazione, ed il valore minimo desumibile quindi dalle banche dati dei vari principali operatori e riviste specializzate nel settore immobiliare, restituisce un prezzo medio che può essere quantificato plausibilmente in circa 1.050 €/m² (arrotondate).

In considerazione del fatto che secondo quanto già calcolato e riportato al paragrafo "consistenza immobile" si è individuata per la porzione immobiliare in argomento una superficie convenzionale pari a circa mq. 161,51, comprensiva quindi, in percentuale, anche dell'area scoperta pertinenziale ed accessori, si ricava pertanto un più probabile valore di mercato dei diritti di piena proprietà di circa € 169.500,00 (arrotondate), e quindi pari ad € 84.750,00 per la quota pari ad 1/2 spettante al soggetto esecutato.

Infine preme ricordare l'importo presunto individuato in circa € 10.000,00 (1/2 delle complessive € 20.000,00) necessario per procedere alla eventuale regolarizzazione delle irregolarità già indicate al paragrafo "regolarità edilizia" e comunque anche sommariamente individuate in modo schematico nell'elaborato grafico già unito alla presente come allegato n. "25".

Pur tenendo conto che il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, si vuole comunque segnalare che il valore individuato tiene conto di tutte le particolarità e problematiche individuate nel contesto della presente perizia, e comunque dovrà poi confrontarsi con l'attuale mercato immobiliare che come già anticipato in precedenza sta attraversando una crisi la quale ha significativamente ridotto ogni iniziativa di tipo contrattuale per beni come quelli in esame, andando a modificare sostanzialmente quell'equilibrio tra domanda ed offerta che caratterizzava il sistema economico edilizio precedente.

Quanto sopra per significare che tale situazione, potrebbe quindi condizionare il presente lavoro estimativo, andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo parametri di stima fino ad oggi consolidati, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzata e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - via Dalmazia n.c. 414, piano Terreno	161,51 mq	1.050,00 €/mq	€ 169.500,00	50,00%	€ 84.750,00
Valore di stima:					€ 84.750,00

Valore di stima: € 84.750,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica quantificati in indicative € 10.000,00 (quota di 1/2 di € 20.000,00)	10000,00	€

Valore finale di stima: € 74.750,00

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 07/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pisaneschi Samuele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1 - Riprese aeree
- ✓ Altri allegati - Allegato 2 - Elaborato grafico schematico ed indicativo dello stato dei luoghi
- ✓ Altri allegati - Allegato 3 - copia "Convenzione matrimoniale" ai rogiti del notaio Antonio Marrese in data 26.06.2014 repertorio n. 127883 raccolta n. 13114
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 - copia atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Simone Calcinai di Firenze, in data 29.05.2007 repertorio n. 710 raccolta n. 618
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 - copia atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Pasquale Marchitelli in data 12.12.1985 repertorio n. 1121 fascicolo n. 834
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - copia atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Paola Chiostrini in data 12.01.1988 repertorio n. 7291 fascicolo n. 1417

- ✓ Altri allegati - Allegato 7 - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 - Comunicazioni sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato 9 - Richiesta appuntamento visione documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Richiesta appuntamento visione documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 - Richiesta Comune di Pistoia per pratiche edilizie
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 - Richiesta Agenzia Entrate di Pistoia
- ✓ Altri allegati - Allegato 13 - Richiesta e Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia
- ✓ Altri allegati - Allegato 14 - Richiesta APE Comune di Pistoia
- ✓ Altri allegati - Allegato 15 - Richiesta Genio Civile di Pistoia
- ✓ Altri allegati - Allegato 16 - Invio perizia alle parti
- ✓ Altri allegati - Allegato 17 - Copia APE (Attestato Prestazione Energetica)
- ✓ Altri allegati - Allegato 18 - Ricognizione fotografica e planimetria indicativa dei punti di vista di ciascuna ripresa fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato 19 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Allegato 20 - Cartografie strumenti urbanistici Comune di Pistoia
- ✓ Altri allegati - Allegato 21 - Copia della Autorizzazione in Sanatoria n. 308 del 25.03.1991 (Partica di Condono n. 860/21) con stralcio dei relativi elaborati grafici progettuali
- ✓ Altri allegati - Allegato 22 - Copia della Concessione a Sanatoria n. 534 del 04.12.1998 (Partica di Condono n. 195/23) con stralcio dei relativi elaborati grafici progettuali
- ✓ Altri allegati - Allegato 23 - Copia dell'Attestazione di Abitabilità ed uso rubricata al numero d'ordine 58/2007 con stralcio delle relative dichiarazioni di conformità e grafici
- ✓ Altri allegati - Allegato 24 - Copia della Denuncia Inizio Attività Edilizia depositata in data 20.07.2007 ed acquisita al n. 42286 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 1362/2007)
- ✓ Altri allegati - Allegato 25 - Elaborato grafico schematico ed indicativo delle irregolarità edilizie
- ✓ Altri allegati - Allegato 26 - Documentazione comparabili per stima

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Dalmazia n.c. 414, piano Terreno
Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pistoia, disposta su un unico livello fuori terra (piano terreno), leggermente rialzato rispetto alla sede stradale della pubblica via Dalmazia dalla quale risulta avere accesso indipendente contraddistinto dal n.c. 414. Si presenta come corredata, sul retro, di un'ampia pertinenza scoperta di uso ed utilizzo esclusivo, quest'ultima posta a quota leggermente rialzata, ma comunque direttamente comunicante e raggiungibile per mezzo di un percorso a gradini che conduce ed immette in questa ampia area destinata allo stato dei luoghi a giardino, e non solo, parzialmente pavimentata, avente una conformazione pressoché regolare, completamente delimitata su tutti i suoi lati, volgendo particolare attenzione sul lato est, direttamente confinante con l'ulteriore sede stradale della pubblica via del Lago, dalla quale risulta peraltro avere accesso sia carrabile che pedonale. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, rimandando al riguardo al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti", si vuole focalizzare ora l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta inserito in un complesso edilizio di maggior consistenza, nonché di remota costruzione, posto sul lato ovest in fregio alla pubblica via Dalmazia, comprendente ulteriori porzioni immobiliari disposte su vari livelli, precipuamente ad uso abitativo, e che trova una sua origine presumibilmente intorno ai primissimi anni '800, se non in epoca addirittura precedente ancora, giusto quanto rilevabile anche dalle cartografie storiche catastali, ovvero dalla cartografia riferita al Vecchio Catasto Terreni (VCT) della Sezione "M" di "Porta al Borgo" la cui stesura grafica è stata "terminata" sul terreno il 28.12.1820. Constatata l'indubbia origine storica del complesso di cui risulta quindi far parte anche il bene staggito, si rileva che verso la metà degli anni '90 tutta l'ampia e vasta area a verde posta sui lati nord, est e sud dell'intero complesso, risulta essere stata oggetto di acquisizione da parte dell'allora "IACP" (Istituto Autonomo per le Case Popolari) per poi essere destinata allo sviluppo di un nuovo programma edilizio che nell'anno 1962 viene ricompreso nel piano per le aree di edilizia economica e popolare elaborato dal Comune di Pistoia, come area denominata "Scornio Est". Il progetto urbanistico è sfociato poi nella realizzazione di quanto oggi presente in loco, ovvero nella edificazione di numerosi fabbricati diversamente distribuiti e conformati, tutti collegati per mezzo di nuove viabilità di urbanizzazione costituite da un principale tronco di raccordo e di svincolo con via Dalmazia, dal quale si dipartono poi gli ulteriori tratti viari di penetrazione. Nuovo tronco di raccordo oggi denominato via del Lago che unitamente alla principale via Dalmazia, entrambe a doppio senso di marcia, identificano quindi una sorta di "anello" all'interno del quale è residua l'area ove risulta erigersi il complesso immobiliare di cui il bene staggito risulta far parte con relative pertinenze scoperte, ricordando che il medesimo risulta avere accesso ad ovest, direttamente dalla predetta pubblica via Dalmazia, per poi estendersi con la sua pertinenza scoperta verso est, ove risulta avere ulteriore accesso sia pedonale che carrabile dalla menzionata via del Lago, restituendoci così un contesto edilizio attuale principalmente residenziale, e quindi completamente urbanizzato, nell'ambito del quale si alternano precipuamente fabbricati di varie dimensioni, elevati anche su più livelli, costituenti in alcuni casi anche da strutture condominiali. In sostanza si riscontra una evidente evoluzione di un'area che nel corso degli anni è stata sempre più urbanizzata e quindi trasformata in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. In tal senso ed indirizzando quindi la descrizione verso un quadro più generalizzato del contesto paesaggistico ove risulta inserito il bene staggito, è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona nord - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro cittadino di Pistoia, in prospicienza dell'asse viario di via Dalmazia, che unitamente al pressoché parallelo viale Adua posto più ad ovest, costituisce un importante collegamento tra la pianura pistoiese e le montagne pistoiesi dell'Appennino Tosco Emiliano. Zona

nell'ambito della quale ritroviamo una commistione di funzioni pubbliche, residenziali e commerciali, ma anche ludiche, che si sviluppano nell'ambito della stessa, e quindi attraversata da un bacino di utenze molto ampio, in quanto servita da buona viabilità, grazie anche alla sua vicinanza al casello autostradale che immette direttamente sul tratto Autostradale A11 (Firenze - Viareggio), elementi e caratteristiche queste che di fatto la rendono di buona appetibilità sul mercato immobiliare. In particolare il complesso di maggior consistenza di cui fa parte il bene staggito risulta collocato in posizione ottimale rispetto a funzioni pubbliche e commerciali, in quanto, tra l'altro, nelle immediate vicinanze proprio dell'agglomerato urbano realizzato dall'"IACP" (Istituto Autonomo per le Case Popolari) comprendente un centro commerciale "CONAD", attività di ristoro, di vendita nonché di lavanderie self service, e comunque nelle immediate vicinanze anche della stazione dei Carabinieri competenti territorialmente, di distributori carburanti, farmacia, nonché dell'asilo nido denominato "Lago Mago". In tale contesto paesaggistico risulta altresì fare da cornice il parco del "Villone Puccini", considerato come una delle zone verdi più belle della città di Pistoia, realizzato dalla famiglia Puccini nella prima metà del 1800 ed adesso un parco pubblico apprezzato sia da famiglie che da sportivi, ove al suo interno è presente sia un lago creato artificialmente che una struttura di remota costruzione e pregevole aspetto architettonico denominata "villa di Scornio" destinata all'attualità a casa di riposo, senza contare la presenza di spazi ed aree ludiche attrezzate con parchi giochi e impianti sportivi di vario genere. Tutto quanto sopra al fine appunto di evidenziare il buon interesse ed apprezzamento dal punto vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "18". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 177, Part. 134, Sub. 11, Categoria A3, Graffato 136 et 139 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pistoia, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza e di remota costruzione, e corredata, sul retro, di un'ampia pertinenza scoperta di uso ed utilizzo esclusivo. In tal senso si ricorda quanto già più volte enunciato nel contesto della presente perizia, ovvero che secondo una analisi e verifica della documentazione catastale, confrontata con lo stato effettivo dei luoghi, è emerso che porzione della resede posta in estremità est risulta di fatto interessata dalla sede stradale della pubblica via del Lago. Stante ciò, ed al fine quindi di accertare anche a livello urbanistico tale situazione, lo scrivente in data 03.05.2023 ha presentato mediante invio telematico per mezzo del dedicato portale del Comune di Pistoia, una istanza acquisita al n. 61357 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 182/Cert/2023) al fine di ottenere il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (ex art. 18 L. 47/85), e relativo proprio alle aree scoperte di pertinenza del bene staggito che si ricordano essere attualmente identificate al Catasto Fabbricati del medesimo Comune sul foglio di mappa n. 177 dai mappali n. 136 et n. 139. In data 25.05.2023 lo stesso Comune ha provveduto a rilasciare a mezzo PEC il certificato richiesto che ritroviamo quindi unito alla presente come allegato n. "13" ed al quale rimandiamo per maggiore chiarezza. Secondo le risultanze di tale certificazione, rilasciata in data 25.05.2023 emerge che l'area scoperta pertinenziale, e quindi nel suo complesso, ricade secondo il Regolamento Urbanistico vigente per il Comune di Pistoia (adottato con D.C.C. n. 35 del 10.03.2010, approvato con D.C.C. n. 35 del 17.04.2013, pubblicata sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013), aggiornato all'ultima variante approvata D.C.C. n. 119 del 27.07.2021, pubblicata sul B.U.R.T. n. 37 del 15.09.2021, in tre distinte zone urbanistiche, tra cui proprio anche n aree per la viabilità. Entrando nel merito di quanto attestato nel menzionato Certificato si evince pertanto che le tre distinte aree risultano classificate come: -in parte in "Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico"

tipo "TS2 - Borghi sub - urbani lineari" normata dall'art. 33 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che recitano testualmente: Art. 33 - Tessuti TS1, TS2, TS3: borghi di pianura e tessuti novecenteschi. Altre disposizioni. 1.Nei tessuti TS1, TS2, TS3, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso e attività: •residenziale, •direzionale e di servizio, •commerciale, •turistica ricettiva, •attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, •artigianale di servizio alla residenza, alla persona e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme, in particolare quelle in materia di emissioni e pressione sonora, tali attività non dovranno arrecare disturbo alle residenze presenti o comunque insediabili, •attività sportive e benessere della persona, •spazi espositivi, •verde privato. 2.Il cambio di destinazione è ammesso a condizione che siano salvaguardate le invarianti tipo-morfologiche disciplinate nelle presenti norme e siano reperiti i parcheggi di cui al seguente articolo 62. 3.La destinazione d'uso commerciale è ammessa fino a medie strutture di vendita di primo livello (400 mq di Sv) nei tessuti TS1e TS2; fino alle strutture di vicinato (300mq di Sv) nei TS3. 4.La possibilità di realizzare interventi edilizi finalizzati ad ottenere le SV ammissibili nei diversi tessuti, tramite l'apertura di nuovi varchi nelle strutture murarie portanti, potrà essere valutata in relazione alla tipologia dell'intervento e del fabbricato. 5.In caso di ristrutturazione edilizia è fatto obbligo raccordare i nuovi corpi di fabbrica con quelli presenti nel tessuto urbanistico, in modo da creare un insieme armonico dal punto di vista architettonico. 6.Le autorimesse interrate sono consentite nei tessuti TS2, TS3 purché la loro costruzione non comporti modifiche alle invarianti tipologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39. 7.La demolizione e ricostruzione di volumi secondari è ammessa alle condizioni e nei casi di cui ai precedenti artt. 25 e 25bis. 8.In ogni caso si dovrà tutelare l'assetto storico dei giardini e/o degli spazi pertinenziali, preservando le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39. 9.Interventi sugli spazi pubblici potranno essere di iniziativa pubblica o privata convenzionata e dovranno essere volti al superamento del degrado fisico e ambientale eventualmente presenti, nonché alla riqualificazione dei tessuti storici; preservando le invarianti tipo- morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39. 10.A tale scopo si prescrivono: a)la riorganizzazione funzionale ed architettonica degli spazi ineditati per migliorare il decoro, la socializzazione e la prestazione di servizi ai residenti (parcheggio, raccolta rifiuti, etc); b)la conservazione e/o il ripristino di aree pubbliche a verde esistenti; c)l'adeguamento delle reti di sottoservizi; d)l'impiego di tecniche e materiali tradizionali o comunque congruenti con la tradizione tipica dei luoghi per le pavimentazioni e le finiture. -in parte in "Aree verdi attrezzate - Verde privato e pertinenze" normata dall'art. 104 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che recitano testualmente: Art. 104 - Aree a verde privato, parchi e giardini storici privati 1.Nelle aree a verde privato è vietato ogni tipo di costruzione stabile, salvo i manufatti pertinenziali consentiti dagli artt. 136 e 137 della L.R.65/14 e l'incremento una tantum pari a mq 25 di SCal. 2.Sono consentiti la sistemazione del suolo e gli interventi pertinenziali quali, le autorimesse interrate, parcheggi inerbiti, le piscine e strutture prive di rilevanza urbanistica, salvo per i parchi e giardini storici, per i quali è vietato ogni intervento di impermeabilizzazione del suolo. 3.Sono sempre ammessi interventi di riqualificazione e restauro degli spazi a verde. 4.Si evidenziano i grandi parchi privati con particolare vocazione artistica quali: Il Parco di Arte Ambientale della Villa di Celle e il Parco della Fondazione Jorio Vivarelli, ove sono consentite le trasformazioni correlate con le loro finalità culturali e artistiche, nel rispetto dei valori storico-paesaggistici esistenti. 5.Le aree a verde privato, che fanno parte di lotti produttivi, possono essere sistemate anche a piazzali drenanti. -in parte in "Aree per la viabilità" normata dall'art. 65 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, che recitano testualmente: Art. 65 - Ambiti delle infrastrutture: nuove strade o ristrutturazione delle strade esistenti, intersezioni stradali di progetto 1.La tavola Limite urbano e fasce di rispetto in scala 1/10.000 classifica le principali strade esistenti e di progetto in base al loro ruolo territoriale. 2.Per altri aspetti tecnico costruttivi e tecnico giuridici, non definiti dal presente Regolamento Urbanistico, occorre riferirsi al vigente Codice della Strada. 3.La tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento in scala 1/2.000 distingue la viabilità esistente, le strade e le intersezioni stradali da ristrutturare nonché quelle di nuova progettazione. 4.I progetti di nuove strade e quelli di ristrutturazione/riqualificazione di strade esistenti dovranno tener conto dell'inserimento ambientale e urbanistico delle opere di trasformazione. 5.Dovranno, in particolare rispettare le invarianti strutturali come definite nello Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, quali, ad esempio,



alberi di alto fusto, muretti a secco, elementi di arredo, vedute, ingressi, recinzioni e quote dei piani stradali, ecc.; 6. Pertanto i progetti devono essere preceduti dal rilievo dello stato dei luoghi, anche in riferimento a manufatti di valore storico e testimoniale, alla presenza di alberi, sistemazioni ed elementi paesaggisticamente significativi. Inoltre la progettazione dovrà essere supportata da una valutazione previsionale di impatto acustico che consenta di individuare eventuali necessità di interventi di mitigazione degli impatti sui ricettori esposti. 7. Manufatti isolati, quali edicole e segnaletica, in caso di motivata impossibilità di conservazione, possono essere rilocalizzati nelle vicinanze mantenendo un rapporto di continuità con il sito originario. Appurato quindi la destinazione urbanistica dell'area pertinenziale si accerta che la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta anch'essa ricadere in area classificata come "Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico" tipo "TS2 - Borghi sub - urbani lineari" normata dall'art. 33 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, e come peraltro già descritta in precedenza, nonché tipologicamente catalogata come "Edificio storico" in quanto già esistente all'anno 1953, con tipologia "B4", ovvero dove la sigla "B" indica la tipologia "casa e villino" ed il n. "4" invece il grado di trasformazione, e secondo cui per la stessa porzione possono essere realizzati interventi fino alla "ristrutturazione edilizia e addizione volumetrica", il tutto come normato anche dall'art. 38 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. A titolo informativo si rileva altresì che il fabbricato e relative pertinenze ricadono all'interno della perimetrazione dei centri abitati e non soggetta ad alcun vincolo paesaggistico. Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pistoia, la porzione immobiliare ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 6 - Aree della Città, in Sistemi Funzionali della città Capoluogo - Sub Sistema a prevalente funzione residenziale del capoluogo. Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pistoia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "20" la documentazione tecnica comprendente stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pistoia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 74.750,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.750,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via Dalmazia n.c. 414, piano Terreno		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 177, Part. 134, Sub. 11, Categoria A3, Graffato 136 et 139	Superficie	161,51 mq
Stato conservativo:	La porzione immobiliare di che trattasi, svilupparsi su un unico piano fuori terra (piano terreno), libera su due lati (est ed ovest), mentre i restanti due posti in aderenza con altre porzioni immobiliari di altra proprietà, avente accesso autonomo contraddistinto dal n.c. 414 della pubblica via Dalmazia in Comune di Pistoia nonché corredata di pertinenze coperte e scoperte, alla data di effettuazione del sopralluogo (26.05.2023) è risultata utilizzata ai fini abitativi dal signor **** Omissis ****, giusto il contratto di locazione stipulato in data 19.02.2021, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pistoia in data 10.03.2021 al n. 1042 serie 3T, e comunque quest'ultimo come meglio descritto anche al dedicato paragrafo "stato di occupazione dell'immobile". In considerazione del fatto che detta porzione immobiliare è quindi attualmente utilizzata, ed in virtù di quanto accertato a livello visivo, si può riferire di uno stato che nel suo complesso si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione seppur siano evidenti in taluni casi elementi di degrado e/o dissesto di alcune partizioni che necessitano di un approfondimento. Preliminarmente è indispensabile precisare che quanto ora di seguito descritto non deve ritenersi esaustivo di tutte le particolarità e specificità che nel loro insieme consentono di qualificare le condizioni di conservazione e manutenzione di un immobile, ma comunque propositivo di un quadro generale che indirizzi anche l'eventuale aggiudicatario verso una consapevolezza dell'effettivo stato di "salute" del bene staggito e delle sue strutture, e quindi salvo poi ulteriori elementi e circostanze che potranno essere verificate in seguito, anche in virtù di eventuali saggi e/o prove da effettuarsi sia a livello strutturale che impiantistico. In tal senso, lo scrivente non può esimersi nel segnalare quanto potuto accertare a livello visivo nell'ambito del rivestimento a parete del locale bagno w.c., e più precisamente in prossimità del passaggio che mette in comunicazione i due locali che lo compongono. Secondo le risultanze delle elaborazioni grafiche, comunque fuorvianti, unite alla Denuncia di Inizio Attività acquisita in data 20.07.2007 al n. 42286 di protocollo generale del Comune di Pistoia - Pratica Edilizia n. 1362/2007, quest'ultima meglio descritta al paragrafo "regolarità edilizia", emerge che tale passaggio risulta essere stato realizzato ex novo proprio per mettere in comunicazione i due adiacenti locali al fine di crearne uno unico da adibire appunto a servizio igienico. E' proprio in corrispondenza di tale apertura che si evidenziano, nell'ambito del rivestimento a parete ivi presente, fessurazioni/lesioni la cui natura può essere plausibilmente ricondotta ad un assestamento e/o cedimento della struttura muraria. Anticipando quanto poi meglio riportato appunto al paragrafo "regolarità edilizia" si rileva che tale struttura muraria risulta avere uno spessore di circa cm. 55, e il passaggio ivi creato, una larghezza di circa cm. 83, e pertanto strutturalmente rilevante, laddove però per la sua realizzazione non risulta essere stata depositata, ovvero rintracciata, alcuna pratica strutturale al competente Ufficio del Genio Civile di Pistoia. Pertanto non è dato sapere che tipologia di materiali e/o profilati metallici siano stati impiegati per tale intervento, e soprattutto con che modalità applicativa siano poi stati posti in opera. Tra i principali e più evidenti elementi di criticità in merito allo stato conservativo del bene, può essere annoverato anche il muro di confine in estremità sud della resede pertinenziale scoperta, costituito da una struttura muraria realizzata interamente in pietra arrotondata o ciottoli di fiume di pezzatura varia mista a laterizio, di evidente vecchia fattura, avente una lunghezza in senso est - ovest quantificata indicativamente in circa mt. 18 ed un'altezza complessiva stimabile in circa mt. 4,00/5,00 o quanti effettivamente siano. Tale muro risulta delimitare la resede pertinenziale appena menzionata con una ulteriore area scoperta di altra proprietà e/o comproprietà, posta quest'ultima a quota inferiore. Salvo l'accertamento della proprietà e/o comproprietà dello stesso muro, ovvero se realizzato per l'intero suo spessore all'interno della proprietà in trattazione, oppure sulla linea di confine di proprietà e per tale motivo da ritenersi a comune, si riferisce allo stato dell'arte di condizioni di conservazione e manutenzione non del tutto ottimali, volgendo l'attenzione sul fatto che alcuni tratti dello stesso risultano privi di alcuni elementi e comunque costituito da pietrame ed elementi in laterizio evidentemente deteriorati ed usurati. E' indispensabile segnalare in tal senso che sullo stesso risultano essere stati ancorati gli elementi orizzontali, quali tralicci e tubolari metallici, elementi in laterizio etc. di sostegno delle coperture ai manufatti attualmente presenti all'interno della resede pertinenziale di interesse, questi ultimi tutti peraltro realizzati in assenza di titolo abilitativo. Stante tale situazione, ed in caso quindi di smontaggio dei menzionati manufatti e tettoie irregolarmente		

realizzati, si consiglia di monitorare e prestare particolare attenzione per non creare delle fessurazioni e lesioni su tale muro che potrebbero andare ad aggravare le condizioni statiche dello stesso. Le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte si ribadisce costituire una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo nella data del 26.05.2023, avanzando in tal senso la necessità di dover affrontare da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, un più puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza anche degli impianti sia elettrico che termico - idraulico. Per quanto sopra ed a maggior chiarimento de localizzazione degli elementi individuati, si rimanda all'elaborato grafico schematico ed indicativo unito come allegato n. "2", nonché alla ricognizione fotografica unita invece alla presente come allegato n. "18". Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito. Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere autorizzate e quindi commissionate dal Custode Giudiziario nominato.

Descrizione:

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta nel Comune e Città di Pistoia, disposta su un unico livello fuori terra (piano terreno), leggermente rialzato rispetto alla sede stradale della pubblica via Dalmazia dalla quale risulta avere accesso indipendente contraddistinto dal n.c. 414. Si presenta come corredata, sul retro, di un'ampia pertinenza scoperta di uso ed utilizzo esclusivo, quest'ultima posta a quota leggermente rialzata, ma comunque direttamente comunicante e raggiungibile per mezzo di un percorso a gradini che conduce ed immette in questa ampia area destinata allo stato dei luoghi a giardino, e non solo, parzialmente pavimentata, avente una conformazione pressoché regolare, completamente delimitata su tutti i suoi lati, volgendo particolare attenzione sul lato est, direttamente confinante con l'ulteriore sede stradale della pubblica via del Lago, dalla quale risulta peraltro avere accesso sia carrabile che pedonale. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, rimandando al riguardo al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti", si vuole focalizzare ora l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta inserito in un complesso edilizio di maggior consistenza, nonché di remota costruzione, posto sul lato ovest in fregio alla pubblica via Dalmazia, comprendente ulteriori porzioni immobiliari disposte su vari livelli, precipuamente ad uso abitativo, e che trova una sua origine presumibilmente intorno ai primissimi anni '800, se non in epoca addirittura precedente ancora, giusto quanto rilevabile anche dalle cartografie storiche catastali, ovvero dalla cartografia riferita al Vecchio Catasto Terreni (VCT) della Sezione "M" di "Porta al Borgo" la cui stesura grafica è stata "terminata" sul terreno il 28.12.1820. Constatata l'indubbia origine storica del complesso di cui risulta quindi far parte anche il bene staggito, si rileva che verso la metà degli anni '90 tutta l'ampia e vasta area a verde posta sui lati nord, est e sud dell'intero complesso, risulta essere stata oggetto di acquisizione da parte dell'allora "IACP" (Istituto Autonomo per le Case Popolari) per poi essere destinata allo sviluppo di un nuovo programma edilizio che nell'anno 1962 viene ricompreso nel piano per le aree di edilizia economica e popolare elaborato dal Comune di Pistoia, come area denominata "Scornio Est". Il progetto urbanistico è sfociato poi nella realizzazione di quanto oggi presente in loco, ovvero nella edificazione di numerosi fabbricati diversamente distribuiti e conformati, tutti collegati per mezzo di nuove viabilità di urbanizzazione costituite da un principale tronco di raccordo e di svincolo con via Dalmazia, dal quale si dipartono poi gli ulteriori tratti viari di penetrazione. Nuovo tronco di raccordo oggi denominato via del Lago che unitamente alla principale via Dalmazia, entrambe a doppio senso di marcia, identificano quindi una sorta di "anello" all'interno del quale è residua l'area ove risulta erigersi il complesso immobiliare di cui il bene staggito risulta far parte con relative pertinenze scoperte, ricordando che il medesimo risulta avere accesso ad ovest, direttamente dalla predetta pubblica via Dalmazia, per poi estendersi con la sua pertinenza scoperta verso est, ove risulta avere ulteriore accesso sia pedonale che carrabile dalla menzionata via del Lago, restituendoci così un contesto edilizio attuale principalmente residenziale, e quindi completamente urbanizzato, nell'ambito del quale si alternano precipuamente fabbricati di varie dimensioni, elevati anche su più livelli, costituenti in alcuni casi anche da strutture condominiali. In sostanza si riscontra una evidente evoluzione di un'area che nel corso degli anni è stata sempre più urbanizzata e quindi trasformata in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo. In tal senso ed indirizzando quindi la descrizione verso un quadro più generalizzato del contesto paesaggistico ove risulta inserito il bene staggito, è di tutta evidenza come tale area risulta collocata in zona nord - ovest, e a pochissimi chilometri rispetto al centro cittadino di Pistoia, in prospicienza dell'asse viario di via Dalmazia, che unitamente al pressoché parallelo viale Adua posto più ad ovest, costituisce un importante collegamento tra la pianura pistoiese e le montagne pistoiesi dell'Appennino Tosco Emiliano. Zona nell'ambito della quale ritroviamo una commistione di funzioni pubbliche, residenziali e commerciali, ma anche ludiche, che si sviluppano nell'ambito della stessa, e quindi attraversata da un bacino di utenze molto ampio, in quanto servita da buona viabilità, grazie anche alla sua vicinanza al casello autostradale che immette direttamente sul tratto Autostradale A11 (Firenze - Viareggio), elementi e caratteristiche queste che di fatto la rendono di buona appetibilità sul mercato immobiliare. In particolare il complesso di maggior consistenza di cui fa parte il bene staggito risulta collocato in posizione ottimale rispetto a funzioni pubbliche e commerciali, in quanto, tra l'altro, nelle immediate vicinanze proprio dell'agglomerato urbano realizzato dall'"IACP" (Istituto Autonomo per le Case Popolari) comprendente un centro commerciale "CONAD", attività di ristoro, di vendita nonché di lavanderie self service, e comunque nelle immediate vicinanze anche della stazione dei Carabinieri competenti territorialmente, di distributori carburanti, farmacia, nonché dell'asilo nido denominato "Lago

	Mago" . In tale contesto paesaggistico risulta altresì fare da cornice il parco del "Villone Puccini", considerato come una delle zone verdi più belle della città di Pistoia, realizzato dalla famiglia Puccini nella prima metà del 1800 ed adesso un parco pubblico apprezzato sia da famiglie che da sportivi, ove al suo interno è presente sia un lago creato artificialmente che una struttura di remota costruzione e pregevole aspetto architettonico denominata "villa di Scornio" destinata all'attualità a casa di riposo, senza contare la presenza di spazi ed aree ludiche attrezzate con parchi giochi e impianti sportivi di vario genere. Tutto quanto sopra al fine appunto di evidenziare il buon interesse ed apprezzamento dal punto vista commerciale della zona in questione, salvo poi un'attenta valutazione delle caratteristiche intrinseche e specificità anche dal punto di vista della regolarità edilizia del bene staggito come più nello specifico esposte ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" ed appunto "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito e relativa pertinenza scoperta, il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "18".
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 15/02/2023

Reg. gen. 1548 - Reg. part. 1004

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

