

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pisaneschi Samuele, nell'Esecuzione Immobiliare 120/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	15
Patti	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali	33
Formalità pregiudizievoli	37
Normativa urbanistica	38
Regolarità edilizia	38
Vincoli od oneri condominiali.....	44
Stima / Formazione lotti.....	45
Riepilogo bando d'asta.....	52
Lotto Unico	52
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 120/2025 del R.G.E.	55
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.100,00	55
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	59

In data 18/08/2025, 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 20/08/2025 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 Porta Carratica n.c. 52 (già n.c. 16), piano Secondo e Terzo "sottotetto" (Coord. Geografiche: Gauss Boaga [3003] [m] 1654005.55,4865852.65)

Trattasi di una porzione immobiliare costituita da una unità immobiliare ad uso e destinazione abitativa, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza di remota costruzione, posto nella Città e Comune di Pistoia, prospettante lungo la storica via Porta Carratica, originariamente facente parte della omonima Comunità.

In effetti si precisa che a partire dall'anno 1775 vennero istituite quattro Comunità delle Cortine di Pistoia, comprendenti i Comunelli del Contado Pistoiese, che presero il nome dalle porte cittadine.

In particolare La Comunità di Porta Carratica comprendeva i Comunelli di Sant'Angiolo, San Bastiano, Bonelle, Canapale, Chiazzano, Masiano, San Pierino alla Casa al Vescovo, Badia a Pacciana e Piuvisa.

Ripristinata con la Restaurazione la Comunità venne poi definitivamente soppressa nel 1878 ed incorporata nel Comune di Pistoia.

Questo breve excursus al fine di far comprendere la particolare importanza storica che riveste il contesto cittadino in cui ricade il fabbricato di maggior consistenza, che ad oggi si presenta come un'area completamente urbanizzata, posta in prossimità delle storiche mura di Pistoia, che di fatto hanno costituito per secoli una netta separazione tra la città e la campagna circostante nonché un elemento architettonico, urbanistico e sociale di grande rilevanza.

La porzione immobiliare in questione risulta quindi far parte di un edificio di maggior consistenza 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 "Unica" la cui stesura grafica è stata effettuata a tutto l'anno 1873.

Siamo pertanto in presenza di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa facente parte di un edificio di maggior consistenza, sviluppantesi nel suo complesso su due livelli posti ai piani configurabili come secondo e terzo "sottotetto", avente accesso dal n.c. 52 (già n.c. 16) della pubblica via Porta Carratica per mezzo di ingresso e corridoio comuni posti al piano terreno e quindi di vano scale che si sviluppa ai vari piani, anch'esso evidentemente a comune ed a servizio anche della maggior parte delle residue porzioni immobiliari costituenti l'intero edificio.

Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione e consistenza, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti", e quindi a tutto quanto così come rilevato all'attualità, ovvero in sede del sopralluogo effettuato in data 17.10.2025 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. (Custode Giudiziario del bene).

In questo primo scorcio di perizia si vuole quindi focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta inserito in un complesso edilizio di maggior consistenza, nonché di evidente remota costruzione, posto in fregio alla pubblica via Porta Carratica, comprendente ulteriori porzioni immobiliari disposte ai vari livelli, precipuamente ad uso abitativo.

Constatata quindi l'indubbia origine storica del complesso di cui risulta quindi far parte anche il bene staggito, si riferisce di un edificio, la cui facciata principale lato est si erige in fregio alla citata pubblica via, con un aspetto che allo stato attuale non si presenta in buono stato di manutenzione.

Lo stesso risulta pertanto far parte di una più ampia schiera di ulteriori edifici aventi, in linea generale, analoghe caratteristiche tipologiche, anche se in taluni casi con altezze sul fronte strada diversificate fra loro, e che di fatto si sviluppano tutti lungo la menzionata viabilità pubblica, ovvero separati dalla stessa da ampio marciapiede Comunale, e costituente quest'ultima viabilità uno dei punti con presenza di numerose di attività commerciali e non solo, tutte individuabili e sviluppantesi a livello dei piani terreno dei vari fabbricati.

Pubblica via Porta Carratica che identifica di fatto un percorso quasi obbligato per chi provenendo dal casello in uscita dall'autostrada A11 della Firenze - Mare, intende procedere verso il centro cittadino della città di Pistoia, accertando in tal senso la possibilità di raggiungere da tale punto, ed in pochissimo tempo, tutte le piazze principali e monumenti storici della Città, a partire dalla vicinissima Piazza della Resistenza (o denominata anche "Piazza d'Armi") ad est, nell'ambito della quale ritroviamo molteplici monumenti, targhe e lapidi in ricordo degli eventi della Seconda guerra mondiale, per poi passare alla Chiesa di San Paolo risalente al XII Secolo a nord, od anche alla Piazza Garibaldi a nord ovest, che deve il suo nome alla statua equestre in bronzo di Giuseppe Garibaldi, e quindi per addentrarsi poi all'interno del centro storico della Città con le sue caratteristiche vie ed edifici che ruotano intorno alla principale Piazza del Duomo e limitrofa cattedrale di San Zeno e Battistero di San Giovanni in Corte.

Contesto paesaggistico nell'ambito del quale risulta inserito il bene staggito che possiamo quindi definire particolarmente ameno, con un suo evidente pregio storico ed artistico, ma che allo stesso tempo porta con sé evidenti carenze che potremmo definire, parafrasandole, di tipo logistico e pratico.

Tutto quindi di piacevole interesse ed attrattiva anche per turisti, ma che allo stesso tempo, restringendo la visuale a quanto di interesse, ci presenta il conto restituendoci un'area che analizzata e valutata con uno sguardo alle ormai attuali variate esigenze e abitudini generali della quotidianità, porta con sé evidenti carenze. In effetti se focalizziamo l'interesse al bene staggito, ovvero all'ubicazione del fabbricato di maggior consistenza in cui risulta inserito, appare evidente come lo stesso, stante proprio le sue origini remote, non contempli tutte quelle caratteristiche e peculiarità che oggi generalmente vengono invece sempre più ricercate, e che convergono sostanzialmente nella ricerca di unità abitative e/o fabbricati di abitazioni aventi un apprezzabile confort abitativo e di praticità unito evidentemente anche al confort dell'ambiente esterno.

Non sfugge il fatto che l'area in questione risulta di apprezzabile valore ed interesse allorquando si parla di vicinanza al centro storico della Città, ma proponendoci di contro una zona particolarmente trafficata in qualsiasi ora del giorno nonché anche nelle ore notturne dei giorni festivi, con tutte le conseguenze che ne derivano in termini di inquinamento acustico e dell'area, e quindi generalmente un contesto che possiamo definire al quanto caotico.

In effetti il tracciato della pubblica via Porta Carratica è attualmente individuato ad un unico senso di marcia, da sud verso nord, con presenza lungo il margine ovest, a delimitazione con il marciapiede Comunale ivi presente, di posti auto scoperti ad uso pubblico, questi ultimi peraltro evidentemente non in numero sufficiente a soddisfare le esigenze dei vari residenti e/o avventori.

Constatazioni quelle fin qui esposte che trovano poi una loro implementazione nella descrizione più dettagliata e particolareggiata del bene staggito così come proposta al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti", a cui evidentemente si rimanda per maggiore chiarezza, e quindi al fine di giungere con quanta più consapevolezza possibile ad un quadro complessivo conoscitivo dello stesso.

Quanto sopra riportato vuole pertanto avere come unico scopo quello di fornire una panoramica generale dell'ambito e contesto paesaggistico e relative caratteristiche in cui il bene staggito risulta collocato, senza poi tralasciare quanto più nello specifico andato a puntualizzare negli ulteriori dedicati paragrafi della presente perizia in relazione alle effettive sue condizioni di manutenzione e conservazione, e regolarità edilizia, il tutto finalizzato alla individuazione della sua reale appetibilità sul mercato immobiliare attuale e quindi utili per la ricerca del suo più probabile valore di mercato.

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, 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 invece alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente perizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/10/2025.

Custode delle chiavi: ISVEG

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Porta Carratica n.c. 52 (già n.c. 16), piano Secondo e Terzo "sottotetto"

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare, si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, in quanto in sostituzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del verbale di pignoramento immobili che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare, che si ricorda essere stato trascritto a Pistoia in data 13.08.2025 al n. 7774 del Registro Generale e n. 5536 del Registro Particolare, è stata depositata specifica "certificazione sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, sottoscritta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini del distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), e non recante alcuna data.

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 nel periodo temporale di interesse, l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 23.01.2013 repertorio n. 60.395 raccolta n. 21.495, registrato a Pistoia in data 31.01.2013 al n. 800 serie 1T, ivi trascritto in data 01.02.2013 al n. 866 del Registro Generale e n. 626 del Registro Particolare, nonché l'ulteriore e precedente atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Gualtiero Cappellini in data 12.01.1972 repertorio n. 101.468/8215, registrato a Pistoia in data 25.01.1972 al n. 561, ivi trascritto in data 07.02.1972 al n. 995 del Registro Particolare.

In tal senso, avendo garantito con i sopra menzionati atti traslativi la copertura e continuità delle trascrizioni nell'arco temporale dei venti anni anteriori alla trascrizione del verbale pignoramento immobili, si segnala che per motivi e necessità legate anche all'accertamento e individuazioni di elementi comunque necessari alla stesura della presente perizia, si è proceduto all'approfondimento degli stessi con individuazione di dati ed

informazioni che a maggior chiarezza e completezza documentale vengono più nel dettaglio richiamate ed analizzate nel contesto della presente perizia, tra cui anche al paragrafo "provenienze ventennali".

Stante quanto sopra esposto si precisa quindi che la menzionata certificazione notarile risulta essere stata comunque 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.

Ebbene, stante quanto sopra, in relazione ad una più corretta individuazione del bene staggito in previsione della sua vendita forzata e quindi ai fini della sua futura pubblicità, si ritiene opportuno segnalare fin da ora che nel verbale di pignoramento immobili appena sopra menzionato, che si ricorda trascritto a Pistoia in data 13.08.2025 al n. 7774 del Registro Generale e n. 5536 del Registro Particolare, risulta essere stata riportata una identificazione del bene staggito che non trova corrispondenza con quanto oggi emerge dalle risultanze catastali, ovvero non corrispondente a quell'identificazione catastale che già il bene aveva anche alla data di trascrizione del citato verbale di pignoramento immobili.

In sostanza rileviamo una indicazione catastale che identifica il bene come rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 222 dal mappale n. 450 subalterno 5, laddove già alla data del 13.08.2025 lo stesso risultava, come ancora oggi risulta, identificato invece dal mappale n. 450 subalterno 10, giusta la denuncia di variazione catastale presentata in data 15.02.2016 con causale "miglior rappresentazione grafica", in atti dallo stesso giorno, Pratica n. PT0006824, protocollo n. 1440.1/2016, quest'ultima più nel dettaglio descritta ed analizzata al dedicato paragrafo "cronistoria dati catastali".

Tale situazione si ripropone anche nella "certificazione sostitutiva notarile" sottoscritta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini del distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), evidentemente redatta quindi in data successiva alla trascrizione del citato verbale di pignoramento immobili, e ove viene appunto riportato come riferimento catastale del bene il mappale n. 450 subalterno 5, con indicazione però, al punto "precisazioni", che lo stesso risulta essere stato soppresso dando origine proprio all'attuale identificativo mappale n. 450 subalterno 10, con categoria A/3, classe 3^a, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 86 (escluso aree scoperte mq. 86) e Rendita catastale € 271,14.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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, e quindi nel suo complesso, risulta attualmente intestato per giusti titoli per i diritti di piena ed esclusiva proprietà al soggetto esecutato Signor **** Omissis

**** nato a **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****.

In tal senso, per quanto occorrer possa, e comunque come meglio precisato al paragrafo "provenienze ventennali", si anticipa che i diritti di piena ed esclusiva proprietà dell'intero spettanti allo stesso sono pervenuti per atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 23.01.2013 repertorio n. 60.395 raccolta n. 21.495, registrato a Pistoia in data 31.01.2013 al n. 800 serie 1T, ivi trascritto in data 01.02.2013 al n. 866 del Registro Generale e n. 626 del Registro Particolare.

CONFINI

La porzione immobiliare staggita risulta costituita nel suo complesso da una unità abitativa sviluppantesi per la sua maggior consistenza su un unico livello fuori terra (piano secondo), e quindi per la sua residua consistenza così come rilevabile in loco allo stato attuale, sviluppantesi al sovrastante piano individuabile come terzo "sottotetto" ove rileviamo la presenza di locali soffitta, il tutto inserito nell'ambito di un edificio di maggior consistenza di remota costruzione, che stante la sua consistenza, conformazione anche altimetrica nonché dislocazione rispetto anche agli edifici in adiacenza sui lati nord e sud, non risulta chiaramente di facile comprensione la individuazione delle porzioni immobiliari confinanti, e conseguentemente la loro proprietà, non potendone in taluni casi garantirne la effettiva correttezza o indicazione.

Le indicazioni di seguito riportate sono pertanto basate sulle informazioni assunte dalle risultanze catastali agli atti, ovvero andando ad individuare, per quanto possibile, le intestazioni di quelle porzioni immobiliari che secondo quanto agli atti catastali risultano individuate come situate ai medesimi piani del bene staggito, ovvero al piano secondo e terzo "sottotetto".

Quanto sopra premesso, in merito alle proprietà confinanti, è stato possibile desumere quanto segue:

- a sud, per la maggior consistenza con proprietà Signori **** Omissis **** (mappale n. 450 subalterno 6), ed per la residua parte con parti comuni (vano scale);
- a est con affaccio sulla pubblica via Porta Carratica;
- a ovest con affaccio sulla chiostrina interna.

Per quanto riguarda i confini sul lato nord se ne omette la indicazione in quanto come già accennato in precedenza non risultano al momento definibili alla luce del fatto che si palesa la difficoltà di andare ad individuare gli effettivi nominativi della porzione immobiliare confinante su tale lato, in quanto quest'ultima facente parte di altro fabbricato evidentemente posto in adiacenza, ma servito da altro vano scale e quindi da diverso ingresso rispetto a quello a servizio del bene staggito.

Il tutto salvo altri e più esatti confini e/o 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
Unità abitativa	47,80 mq	59,50 mq	1	59,50 mq	2,96 m	Secondo
Veranda	10,82 mq	13,50 mq	0,8	10,80 mq	0,00 m	Secondo
Soffitte	10,60 mq	14,15 mq	0,20	2,83 mq	0,00 m	Rerazo "sottotetto"
Totale superficie convenzionale:				73,13 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	73,13 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".

Tipologia di misurazioni queste utilizzate di prassi in ambito estimativo per il calcolo della superficie commerciale di un bene, e pertanto ritenute idonee anche per il caso di specie.

Per inciso, e comunque per giusta informazione, ed onde evitare equivoci, si ritiene utile segnalare che tali superfici, con particolare riferimento alla "superficie netta", ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)" così come riportata nel quadro sinottico, e quindi per i criteri di calcolo per la stessa previsti, non trova perfetta corrispondenza con la sommatoria delle superfici indicate invece all'interno di ogni singolo vano, così come riportate nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo unito come allegato n. "2".

Circostanza questa che deriva pertanto unicamente dal fatto che come ormai già puntualizzato, al fine della individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e quindi da un punto di vista focalizzato unicamente alla individuazione poi del più probabile valore di mercato dello stesso, si è ritenuto idoneo, come di prassi in ambito estimativo, procedere con l'utilizzo dei due criteri di misurazione appena sopra esposti ((SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross External Area)" - "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal

Area)), mentre per quanto attiene dal punto di vista squisitamente tecnico, e quindi per una più puntuale e corretta individuazione e caratterizzazione del bene da poter correlare anche con le normative e/o disposizione tecniche Comunali ed anche Regionali, si è ritenuto far invece riferimento ai parametri dettati invece dal D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", e quindi secondo il combinato disposto di quanto indicato agli art. 12 et. 13 dello stesso Decreto, ovvero con quelle superfici che ritroviamo appunto indicate per ogni singolo vano nell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito come allegato n. "2", ed al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

Parametri questi ultimi finalizzati sostanzialmente ad una individuazione di dimensioni e comunque parametri dimensionali utili ai fini proprio delle verifiche tecniche del bene, in relazione, tra gli altri, anche agli strumenti urbanistici Comunali, e pertanto di prassi utilizzati quali requisiti fondamentali in ambito progettuale.

Volendo sintetizzare si riferisce pertanto di una leggera diversa impostazione concettuale adottata per il calcolo della superficie interna di una medesima porzione immobiliare e/o fabbricato, a seconda se finalizzata ai fini estimativi, oppure ai fini progettuali.

Appurato ciò, e focalizzandosi pertanto sull'aspetto prettamente legato a quanto di interesse per il presente paragrafo, ovvero alla individuazione della superficie commerciale del bene in parola, e facendo eco proprio alle specifiche appena sopra enunciate, è indispensabile segnalare che la stessa scaturisce 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 già in precedenza menzionato, quale appunto mera base grafica a supporto di quanto anche nel prosieguo della presente perizia verrà descritto e riportato.

Fatta tale doverosa puntualizzazione, 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 avente dimensioni planimetriche differenti in virtù dell'eterogeneità anche delle strutture verticali sia portanti e non portanti che li delimitano, e quindi 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 alla luce del fatto, oltretutto, che alcuni locali facenti parte della porzione immobiliare, posti sia al piano secondo che al sovrastante piano terzo "sottotetto" sono risultati perimetralmente rivestiti con contropareti nonché dotati di controsoffitti, il tutto plausibilmente realizzato con pannellature in cartongesso.

Circostanza questa che ha evidentemente impedito di poter accertare la effettiva consistenza planimetrica ma anche altimetrica di questi locali, ovvero non è stato quindi materialmente possibile delinearne la effettiva loro sagoma planivolumetrica.

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 sia in eccesso che in difetto 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 External 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.

Quanto sopra vuole essere accompagnato da una analisi un poco più disquisitoria che ci restituisca una impostazione pratica delle indicazioni normative appena esposte, ovvero segnalando che le superfici sia interne che esterne individuate nel quadro sinottico devono intendersi potenzialmente suscettibili anche di eventuali lievi variazioni rispetto a quelle che potranno essere rilevate e quantificate in una ideale condizione di

rilevazione, significando tale assunto, che tra il valore misurato ed il valore reale vi potrà essere inevitabilmente un certo margine di errore, dovuto in taluni casi anche all'effettivo stato dei luoghi, e quindi misurazioni per le quali dovrà essere tenuta in debita considerazione un'una certa tolleranza, il tutto nella consapevolezza che quanto in oggetto risulta oltretutto avere una conformazione planimetrica ed altimetrica al quanto irregolare dal punto di vista geometrico.

Le valutazioni appena sopra sono state espone anche in considerazione del fatto che all'attualità sono in uso diversi e molteplici strumenti di misurazione anche a scansione laser, che restituiscono rilevati architettonici perfettamente attinenti alla realtà dei luoghi, e pertanto con precisioni grafiche millimetriche, ma che alla luce della finalità ed operazioni di stima affrontate nella presente perizia, non si ritengono essere però evidentemente necessarie.

In linea generale si ritiene opportuno comunque segnalare che per le eventuali lievi variazioni di superfici rilevate e/o rilevabili che potranno scaturire rispetto a quelle indicate, si ritiene ragionevole rimandare alle indicazioni normative in tema delle cosiddette "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 aggiornato alla Legge n. 120 di conversione del D.L. 76/2020 "Decreto semplificazioni", o comunque alle eventuali ed ulteriori normative di riferimento che potranno essere emanate anche successivamente al deposito della presente perizia tecnica.

Per quanto attiene poi l'altezza interna dichiarata nel quadro sinottico, e relativa ai locali di abitazione posti al piano secondo (o terzo fuori terra), si precisa che la stessa deve intendersi un'altezza "virtuale", ovvero desunta dalla media delle varie altezze interne dei vari locali così come rilevabili in loco, e quindi tenuto conto di quanto già puntualizzato in precedenza, ovvero della presenza per alcuni di essi di controsoffitti che ne hanno impedito di verificarne la effettiva loro altezza.

Per le soffitte poste invece al piano definito come terzo "sottotetto" (o quarto fuori terra), ed attingendo alle disposizioni dettate dalle definizioni appena sopra espone, si è ritenuto congruo andare a calcolare la loro superficie, "(SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross Esternal Area)" et "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)", prendendo in considerazione, per quanto è stato possibile rilevare, quella calcolabile a partire da mt. 1,50 dal piano di calpestio, e pertanto con una superficie residua di evidente modesta entità come appunto meglio individuabile nel quadro sinottico.

Per maggiore chiarezza di tale aspetto si consiglia pertanto di prendere visione di quanto indicativamente riportato nell'elaborato grafico già menzionato in precedenza.

Una utile informazione comunque poi divulgata in più riprese nell'ambito della presente perizia tecnica, consiste nel fatto che si è ritenuto riportare comunque anche l'indicazione della superficie delle menzionate soffitte data proprio la sua esigua consistenza, e quindi valutato la loro pressoché ininfluenza ed incidenza nella ricerca del più probabile valore di mercato della bene staggito, precisando tuttavia che le stesse, o comunque porzione delle stesse, alla luce della documentazione agli atti e quella che è stato possibile reperire, non trovano una chiara ed effettiva propria legittimazione sia a livello edilizio ma anche giuridico, ovvero non è definibile con puntuale chiarezza e sicurezza la loro effettiva regolarità a livello edilizio, e soprattutto la loro attribuzione in esclusiva proprietà in capo all'attuale soggetto esecutato.

In tal senso non è da escludere, all'uopo, e laddove accertato anche in contraddittorio con gli ulteriori titolari delle porzioni immobiliari che compongono l'edificio di maggior consistenza, ovvero in base ad eventuali più precise informazioni e dati desumibili da atti e documenti riferiti proprio a queste ulteriori porzioni, di dover precludere l'accesso alle stesse, o porzione delle stesse, nel momento in cui dovessero essere accertate come non attribuibili in esclusiva proprietà all'attuale soggetto esecutato, e quindi indipendentemente dal loro utilizzo effettuato fino a all'attualità.

In linea generale si ritiene indispensabile puntualizzare che i potenziali aggiudicatari, tenuto conto di quanto sopra descritto, dovranno quindi preventivamente ed opportunamente valutare ed attuare tutte le eventuali attività necessarie ai fini di una più corretta verifica ed accertamento di quanto indicato, acquisendo anche, laddove lo ritengano necessario, ulteriori e più precise notizie presso i competenti uffici pubblici deputati, in modo da avere contezza sulla effettiva situazione giuridica dei beni.

Infatti trattandosi di aspetti ben rappresentati nel corso della presente analisi, la futura aggiudicazione non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità od anche riduzione del prezzo.

Stante ciò è evidentemente consigliabile, previo contatto con IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) quale custode

giudiziario, anche la effettuazione di sopralluogo presso il bene staggito, per una diretta e cosciente presa visione di quanto in essere, con anche eventuale supporto di tecnico di fiducia.

Analizzato e valutato quanto sopra si segnala 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 commerciale del bene 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 sup. principalipari al 100% (1,00)
- per la sup. accessoria – verandapari al 80% (0,80)
- per la sup. accessoria – soffitte a piano terzo "sottotetto"pari al 20% (0,20)

Al riguardo, ed in relazione agli individuati criteri di ponderazione si ritiene utile precisare che per quanto attiene il locale posto al piano secondo (o terzo fuori terra) urbanisticamente destinato a "veranda", si è ritenuto congruo attribuire allo stesso una percentuale della relativa sua superficie pari al 80%, in quanto, salvo l'utilizzo a cui potrà essere destinato, non può ritenersi a tutti gli effetti un locale avente una destinazione per scopi abitativi, e come tale si è optato appunto per una sua valutazione in termini di superficie che tenga conto di tale particolare, ma che allo stesso tempo prenda in considerazione il fatto che trattasi comunque di un locale di ampie dimensioni, come ampia è anche l'illuminazione naturale di cui usufruisce grazie alla presenza di specchiature direttamente prospettanti sulla chiostrina (corte) interna, e come tale, identificante comunque un locale a stretto servizio della porzione immobiliare nonché di grandissima utilità.

Passando invece ora ad analizzare le soffitte poste al piano terzo "sottotetto" (o quarto fuori terra), oltre a rimarcare quanto già in precedenza puntualizzato, si è ritenuto attribuire alle stesse una percentuale sulla loro superficie emergente di mt. 1,50 dal relativo piano di calpestio, pari appunto al 20%, in considerazione del fatto che sono state rese accessibili direttamente dal locale sala posto al piano sottostante, per mezzo di scala di tipo autoportante che alla data del sopralluogo è risultata però mancante in quanto evidentemente smontata, e comunque in parte utilizzabili e sfruttabili per gli scopi a cui normalmente vengono destinati.

A costo di essere ripetitivi si ritiene utile anche in questo caso, ed a maggior comprensione di quanto appena

analizzato, rimandare anche all'elaborato grafico schematico ed indicativo unito come allegato n. "2", ed al quale si rimanda per maggiore chiarezza.

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 possono comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia.

Superfici tutte, quelle relative alla porzione immobiliare, 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 invece 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 consistenza e configurazione a livello strutturale dell'unità abitativa, nonché la sua dislocazione all'interno dell'edificio di maggior consistenza, si riferisce di una materiale impossibilità di procedere ad una divisibilità del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/1986 al 23/01/2013	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 222, Part. 450, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 70 mq Rendita € 110,26 Piano 2 ^a -3 ^a
Dal 23/01/2013 al 15/02/2016	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 222, Part. 450, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 70 mq Rendita € 110,26 Piano 2 ^a -3 ^a
Dal 15/02/2016 al 17/11/2025	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 222, Part. 450, Sub. 10 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 86 mq Rendita € 271,14

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa facente parte di un edificio di remota costruzione e di maggiore consistenza, in Comune di Pistoia, costituita nel suo complesso da una unità abitativa sviluppantesi per la sua maggior consistenza su un unico livello fuori terra (piano secondo), e quindi per la sua residua consistenza così come rilevabile in loco allo stato attuale, sviluppantesi al sovrastante piano individuabile come terzo "sottotetto", ed avente accesso dal n.c. 52 (già n.c. 16) della pubblica via Porta Carratica per mezzo di ingresso e corridoio comuni posti al piano terreno e quindi di vano scale che si sviluppa ai vari piani, anch'esso evidentemente a comune ed a servizio anche della maggior parte delle residue porzioni immobiliari costituenti l'intero fabbricato, il tutto rappresentato, secondo le attuali risultanze della documentazione catastale agli atti, al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 222 dal mappale n. 450 subalterno n. 10, con categoria A/3, classe 3[^], consistenza vani 5, superficie catastale mq. 86 e Rendita Catastale Euro 271,14, giusta la denuncia di variazione catastale presentata a nome dell'attuale soggetto esecutato in data 15.02.2016 con causale "miglior rappresentazione grafica", in atti dallo stesso giorno, Pratica n. PT0006824, protocollo n. 1440.1/2016.

Volendo approfondire si può segnalare che l'area sulla quale sorge l'edificio di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte, trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 222 dal mappale n. 450, con qualità ente urbano di mq. 150, senza redditi.

In esito a quanto recepito dal contenuto dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 23.01.2013 repertorio n. 60.395 raccolta n. 21.495, unito in copia come allegato n. "3", nonché da riscontri e verifiche catastali andate ad effettuare, si rileva che precedentemente il bene staggito trovava una propria rappresentazione al Catasto Fabbricati del citato Comune sul foglio di mappa n. 222 dal mappale n. 450 subalterno n. 5, con categoria A/4, classe 3[^], consistenza vani 3,5, superficie catastale mq. 70 e Rendita Catastale Euro 110,26, giusta la denuncia di variazione depositata all'allora Ufficio Tecnico Erariale di Pistoia in data 02.04.1986 ed acquisita al n. 1131/C di protocollo, da parte dei Signori **** Omissis ****.

Andando a confrontare le due denunce di variazione appena sopra menzionate, ovvero quella depositata nell'anno 2016 e l'ultima descritta, depositata precedentemente, nell'anno 1986, si rileva a livello di Rendita Catastale, una variazione nella consistenza del numero dei vani che è passata con l'ultima variazione presentata a n. 5 rispetto ai precedenti n. 3,5.

Tale variazione, in eccesso, discende sostanzialmente dalla raffigurazione grafica nella planimetria unita alla variazione catastale presentata in data 15.02.2016 della più ampia consistenza delle soffitte ubicate a livello del piano identificabile come "terzo "sottotetto" (o quarto fuori terra), precedentemente invece non raffigurata.

Ecco che anche in questa occasione si riporta alla luce la questione inerente i dubbi circa la effettiva loro titolarità a livello giuridico, così come già evidenziato anche ai paragrafi "consistenza" e "provenienze ventennali".

Andando ancora più a ritroso, è stato possibile individuare e reperire anche la originaria denuncia di accatastamento presentata dall'allora proprietario Signor **** Omissis **** in data 20.11.1939 e registrata al n. 1271 (scheda n. 2481635) con la quale è stata appunto denunciata all'allora "Ministero delle Finanze - Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali", la porzione immobiliare di che trattasi con quella consistenza all'epoca evidentemente rilevata dal tecnico incarico, ovvero raffigurante la sua consistenza come sviluppantesi unicamente a livello del piano secondo (o terzo fuori terra).

A titolo informativo, e ad implementazione di quanto riferito in tal senso anche al paragrafo "parti comuni", e quindi per quanto possa tornare utile, si segnalare che nel modello di accertamento e classamento unito alla menzionata denuncia di accatastamento è stata attribuita, quale pertinenza di "uso comune", anche il "cortile", ovvero chiostrina (o corte interna) di fatto ancora oggi presente al piano terreno, in estremità ovest dell'edificio di maggior consistenza.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "5" comprendente la planimetria rappresentativa della porzione immobiliare in

questione, sia attuale che quella precedenti, visura storica per immobile ed estratto di mappa attuale wegis.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	222	450	10		A3	3	5	86 mq	271,14 €	2^-3^	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato nella data del 17.10.2025 presso la porzione immobiliare di che trattasi, ed ai sensi della vigente normativa catastale, lo scrivente ha potuto accertare la non precisa corrispondenza tra l'attuale planimetria catastale agli atti di cui alla denuncia di variazione catastale presentata in data 15.02.2016 con causale "miglior rappresentazione grafica", in atti dallo stesso giorno, Pratica n. PT0006824, protocollo n. 1440.1/2016, e quanto effettivamente rilevato in loco sia visivamente che anche mediante effettuazione di misurazioni dirette.

Oltretutto, 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. 222 dai mappali n. 450 subalterno n. 10, è utile segnalare che anche quest'ultima non trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 13.08.2025 al n. 7774 del Registro Generale e n. 5536 del Registro Particolare, che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 120/2025.

In effetti si accerta che nella trascrizione del verbale di pignoramento appena citato, risulta riportata, per il bene staggito, la originaria identificazione catastale individuata nel mappale n. 450 subalterno 5 del Foglio di mappa n. 222 del Comune di Pistoia, identificativo quest'ultimo però oggi evidentemente non più esistente, in quanto soppresso già nell'anno 2016, giusta la denuncia di variazione catastale presentata in data 15.02.2016 con causale "miglior rappresentazione grafica", in atti dallo stesso giorno, Pratica n. PT0006824, protocollo n. 1440.1/2016, ed in virtù della quale il bene staggito ha assunto appunto l'attuale identificativo mappale n. 450 subalterno 10.

Tuttavia si ravvisa invece la corretta intestazione catastale al giusto conto del soggetto esecutato Signor **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis **** per la piena ed esclusiva proprietà dell'intero a lui spettante in virtù dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 23.01.2013, unito quest'ultimo come allegato n. "3".

Volendo ora analizzare la non conformità tra quanto raffigurato nella planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi, ed al netto quindi della effettiva o meno titolarità delle soffitte poste al piano terzo "sottotetto" (o quarto fuori terra) in capo all'attuale soggetto esecutato, e volendo essere quanto più espliciti possibile, emerge che la mancata corrispondenza trova sostanzialmente i suoi fondamenti nei seguenti principali punti:

-mancata raffigurazione della finestrella a servizio del piccolo locale w.c. posto in estremità sud est della porzione immobiliare.

Per quanto possa tornare utile, tale mancata raffigurazione può essere annoverata come un mero errore grafico, dato il fatto che tale finestrella risulta evidentemente presente in loco, ma come anche già riportata graficamente nella precedente planimetria catastale depositata in data 02.04.1986, ovvero già rilevabile dalla documentazione fotografica unita alla Pratica di Condonio Edilizio presentata al Comune di Pistoia in data 29.04.1986 e rubricata al n. 6560/21, quest'ultima meglio analizzata e descritta al dedicato paragrafo "regolarità edilizia";

- errata indicazione della effettiva destinazione del piccolo locale igienico posto in estremità nord ovest della porzione immobiliare, da variare in "doccia" anziché "w.c.";

- mancata indicazione della dicitura "disimpegno" nel piccolo locale posto tra il w.c. e il locale doccia;

- mancata indicazione della dicitura "disimpegno" nel piccolo locale posto tra la cucina ed il locale ingresso;

- mancata raffigurazione delle ampie specchiature presenti a servizio della veranda posta in estremità nord ovest della porzione immobiliare.

- mancata raffigurazione del lucernario nell'abito del locale soffitta posto al piano terzo "sottotetto" (o quarto fuori terra).

In linea più generale si riferisce inoltre di una rappresentazione grafica della porzione immobiliare non perfettamente attinente alla reale conformazione planimetrica rilevabile in loco, e con una indicazione delle varie altezze interne dei locali che invece trova sostanzialmente corrispondenza con lo stato dei luoghi, salvo lievi differenze, in alcuni casi dovute unicamente ad un diverso intendimento di rilevazione delle stesse, ovvero differenze che scaturiscono, nel caso delle porzioni di soffitti e/o coperture inclinate, a seguito di una loro rilevazione a partire dal piano di calpestio e riferita all'intradosso della struttura principale e/o all'intradosso invece della struttura e/o elementi secondari.

Un'ultima elemento informativo che si vuole fornire, e che può essere annoverato anch'esso tra le incongruenze riscontrate rispetto all'attuale planimetria catastale agli atti, si palesa nella mancanza fisica, allo stato dei luoghi, della scala presumibilmente di tipo autoportante che metteva in comunicazione i locali del piano secondo con le sovrastanti soffitte poste al piano terzo "sottotetto".

Scala quest'ultima che peraltro risulta essere stata oggetto di dedicate pratiche edilizie depositate presso il competente Comune di Pistoia, meglio descritte ed analizzate al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", ma che di fatto, in sede del sopralluogo effettuato nella data del 17.10.2025 è risultata appunto non presente in loco, ovvero evidentemente asportata, stante il fatto che nella zona in cui la stessa risultava installata, sono ancora oggi presenti a pavimento i relativi ancoraggi.

Quanto sopra vuole essere una mera indicazione delle differenze riscontrate allo stato dei luoghi, rimandando ad una più esaustiva e risoluta individuazione delle stesse nella formalizzazione della nuova planimetria catastale che potrà essere presentata, e quindi anche in conseguenza alla effettiva consistenza che potrà scaturire in virtù anche delle eventuali regolarizzazioni che potranno essere fatte a livello edilizio.

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 anche sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

A maggior chiarezza grafica di quanto sopra evidenziato si ritiene rimandare anche alla correlata visione tra la planimetria catastale attualmente agli atti, già unita in copia come allegato n. "5", e l'elaborato grafico in scala 1:100 schematico ed indicativo, unito invece alla presente come allegato n. "2", quest'ultimo raffigurante lo stato effettivo dei luoghi così come rilevato in sede di sopralluogo.

PRECISAZIONI

Preliminarmente si segnala che in ottemperanza a quanto richiesto ed alle indicazioni così come riportate nel disciplinare di incarico, si è proceduto in data 20.08.2025 ad inviare con comunicazione a mezzo PEC indirizzata all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) c/o Tribunale di Pistoia, quale custode giudiziario, la documentazione catastale nonché la documentazione relativa ai vari passaggi di proprietà riferiti al ventennio antecedente il pignoramento, unitamente ad una richiesta per la individuazione di una data congiunta per la effettuazione del sopralluogo presso il bene staggito.

Con successiva PEC in data 03.09.2025 l'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha proposto la propria data del sopralluogo individuandola nel 19.09.2025 con ritrovo alle ore 10:00 presso il bene in trattazione.

Conseguentemente, e sempre quindi in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico, è stato proceduto, sempre in data 03.09.2025, all'invio a mezzo di lettera raccomandata "AR" (con ricevuta di ritorno), ed indirizzata al soggetto esecutato Signora **** Omissis **** all'indirizzo di notificazione del pignoramento, della lettera con la quale è stato comunicato che per il giorno 19.09.2025 ore 10:00 e seguenti lo scrivente avrebbe effettuato il sopralluogo al bene oggetto del presente Procedimento e sue pertinenze, posto in Comune di Pistoia, via Porta Carratica n.c. 52 (già n.c. 16), unitamente a personale dell'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), quest'ultimo appunto quale custode giudiziario.

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

Nella data del 19.09.2025 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi presso la porzione immobiliare ubicata in Comune di Pistoia, via Porta Carratica n.c. 52 (già n.c. 16), ma constatando, unitamente al personale in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), la impossibilità di accedere alla stessa, in virtù del fatto che il soggetto esecutato, o comunque ulteriori soggetti in rappresentanza dello stesso, erano presentati al fine di garantire il corretto accesso e svolgimento delle operazioni peritali.

In tal senso si ritiene utile informare del fatto che le lettere raccomandate inviate dallo scrivente in data 03.09.2025 non sono mai state ritirate da parte dell'attuale soggetto esecutato.

Stante ciò il personale in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto a lasciare in cassetta lettere una comunicazione con riportata l'indicazione di un termine entro il quale il soggetto esecutato doveva consentire l'accesso.

Disattesa anche tale comunicazione, IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), ottenuto il preventivo nulla osta da parte della Prefettura, ha quindi provveduto ad inviare a mezzo PEC sia al Dirigente Superiore della Polizia di Stato (Questore), che allo scrivente, apposita comunicazione con la quale veniva proposta la data del 17.10.2025 ore 9:15 per la effettuazione dell'accesso forzoso.

Stante ciò si riferisce pertanto che in tale data è stato possibile effettuare l'accesso al bene staggito, alla presenza di agenti della Polizia di Stato che del fabbro incaricato, che nell'occasione ha provveduto a cambiare anche la serratura al portoncino di ingresso.

In tale occasione il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto quindi ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo un verbale che risulta già presente agli atti della presente Procedura, ed analogamente lo scrivente ha proceduto, per quanto possibile, nella rilevazione metrica del bene nonché nella effettuazione di una ricognizione fotografica sia degli interni che degli esterni del medesimo.

Unite alla presente come allegato del n. "6" 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.

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 22.08.2025 è stata presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia, 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 Signora **** Omissis ****.

Con comunicazione in risposta a mezzo P.E.C. nella medesima data, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare la richiesta avanzata era stata acquisita in data 22.08.2025 al n. 62395 del Registro Ufficiale.

Con ulteriore comunicazione a mezzo PEC in data 27.08.2025, recante il n. 63214 del Registro Ufficiale, la medesima Agenzia delle Entrate ha quindi comunicato che in base alle ricerche effettuate in Anagrafe tributaria non risultavano registrati atti di locazione e/o di comodato.

Unite alla presente come allegato n. "7" si riportano le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione;

sempre in data 22.08.2025 è stata inviata a mezzo del dedicato portale del Comune di Pistoia (PT), una richiesta di accesso alle pratiche edilizie e comunque alla documentazione amministrativa presentata nel corso dei vari anni per il bene staggito.

Unite alla presente come allegato n. "8" si riporta copia della menzionata richiesta, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica acquisita al dedicato paragrafo "regolarità edilizia";

ancora in data 22.08.2025 è stata inviata a mezzo mail al Comune di Pistoia (PT) – Ufficio Archivio storico, una richiesta al fine di prendere visione delle pratiche edilizie e comunque la documentazione amministrativa presentata nel corso dei vari anni per il bene staggito.

Con successive comunicazioni intercorse, sempre a mezzo mail, è stato comunicata la data del 28.08.2025 alle ore 10:00 per la visione della documentazione tecnica richiesta.

A seguito poi della disamina della ulteriore documentazione acquisita presso anche ulteriori Uffici pubblici, si è presentata la necessità di richiedere un ulteriore appuntamento ancora al fine di prendere visione della ulteriore documentazione tecnica rintracciata dallo scrivente.

Ebbene, in data 23.10.2025 è stata inviata a mezzo mail al Comune di Pistoia (PT) – Ufficio Archivio storico, una ulteriore richiesta al fine di prendere visione delle pratiche edilizie e comunque la documentazione amministrativa presentata nel corso dei vari anni per il bene staggito.

Con successiva comunicazione in risposta, sempre a mezzo mail, è stato comunicata la data del 27.10.2025 alle ore 11:00 per la visione della documentazione tecnica richiesta.

Unite alla presente come allegato n. "9" si riporta copia della menzionata richiesta, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica acquisita al dedicato paragrafo "regolarità edilizia";

nuovamente in data 22.08.2025 è stato inviata a mezzo mail all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia una richiesta di informazioni sulla presenza o meno di pratiche strutturali depositate per il bene staggito.

L'esito delle ricerche effettuate dal personale di tale Ufficio hanno dato esito negativo.

Unite alla presente come allegato n. "10" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail.

concludendo si segnala che in data 20.10.2025 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 storica afferente il bene oggetto del presente Procedimento.

Appuntamento che è stato concesso per il giorno 23.10.2025 ore 8:00 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.

Unita alla presente come allegato n. "11" si riporta la comunicazione a mezzo mail ricevuta dal servizio CUP dell'Agenzia delle Entrate.

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 18.08.2025, lo scrivente ha provveduto ad inviare in data 17/11/2025 al soggetto esecutato Signor **** Omissis ****, 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 27.02.2025, 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. "12" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene staggito

STATO CONSERVATIVO

Il bene di che trattasi, si ricorda identificare una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa facente parte di un edificio di remota costruzione e di maggiore consistenza, in Comune di Pistoia, costituita nel suo complesso da una unità abitativa sviluppantesi per la sua maggior consistenza su un unico livello fuori terra (piano secondo), e quindi per la sua residua consistenza così come rilevabile in loco allo stato attuale, sviluppantesi al sovrastante piano individuabile come terzo "sottotetto", ed avente accesso dal n.c. 52 (già n.c. 16) della pubblica via Porta Carratica per mezzo di ingresso e corridoio comuni posti al piano terreno e quindi di vano scale che si sviluppa ai vari piani, anch'esso evidentemente a comune ed a servizio anche della maggior parte delle residue porzioni immobiliari costituenti l'intero fabbricato.

Porzione immobiliare che come meglio puntualizzato al paragrafo "precisazioni" non è di fatto risultata abitata da diverso tempo, come giustamente rilevabile anche dal verbale redatto da parte del personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), proprio in sede del sopralluogo effettuato in data 17.10.2025.

Nonostante ciò, e quindi per quanto è stato possibile accertare a livello visivo, correlato anche all'epoca di costruzione della stessa, si può riferire tuttavia di uno stato di manutenzione e conservazione che nel suo complesso si è presentato in condizioni "normali", ritenendo comunque in questa occasione evidenziare alcune particolarità.

In prima battuta si vuole portare in evidenza quanto già anche segnalato al paragrafo "dati catastali" in merito alla mancanza fisica, allo stato dei luoghi, della scala presumibilmente di tipo autoportante che metteva in comunicazione i locali del piano secondo con le sovrastanti soffitte poste al piano terzo "sottotetto".

Scala quest'ultima che peraltro risulta essere stata oggetto di dedicate pratiche edilizie depositate presso il competente Comune di Pistoia, meglio descritte ed analizzate al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", ma che di fatto, in sede del sopralluogo effettuato nella data del 17.10.2025 è risultata appunto non presente in loco, ovvero evidentemente asportata, stante il fatto che nella zona in cui la stessa risultava installata, sono ancora oggi presenti a pavimento i relativi ancoraggi.

In particolare, da quanto rilevabile dalla documentazione catastale nonché quella edilizia reperita presso i vari competenti Uffici pubblici, emerge che la menzionata scala era del tipo "a chiocciola", posizionata in angolo sud ovest del locale soggiorno, ovvero del locale sulla destra entrando nell'unità abitativa dalla rampa scale comune, e che evidentemente consentiva l'accesso ai locali soffitta posti al piano definibile come terzo "sottotetto" (o quarto fuori terra).

A dimostrazione di ciò risulta ancora oggi presente nell'ambito del solaio di interpiano tra il locale soggiorno al piano secondo e le soffitte al piano terzo "sottotetto", un'apertura avente dimensioni di circa mt. 0,75 x mt. 1,43, andata a creare proprio al fine di installarvi tale scala.

Evidenziato tale spetto, è utile riferire altresì della presenza di rivestimenti in cartongesso, o materiale simile, alle pareti del locale soggiorno e del contiguo locale camera, che prospetta sulla pubblica via Porta Carratica, ed entrambi posti al piano secondo.

Rivestimento a parete che peraltro, come già puntualizzato anche al paragrafo "consistenza", non ha permesso

di verificare la effettiva consistenza di tali locali.

Non è dato sapere se tale “bizzarra” soluzione sia unicamente finalizzata al più agevole passaggio di eventuali forassiti o altri corrugati e/o tubazioni, senza quindi andare ad interessare le murature perimetrali in elevazione, oppure se adottata al fine di andare a celare alla vista eventuali carenze e/o mancanze di qualche tipo attinenti le murature perimetrali, od ancora plausibilmente adottata al mero scopo di uniformare i vari locali, ovvero renderli quanto più possibile planimetricamente regolari.

Quesiti ed ipotesi che potranno trovare una risposta procedendo alla effettuazione di eventuali saggi e verifiche con relative e conseguenti spese, che si demandano, in questo caso, quale onere dell’eventuale aggiudicatario.

Peraltro tale situazione si riscontra anche nell’ambito del locale soffitta posto al piano individuabile come terzo “sottotetto” (o quarto fuori terra), ovvero quello centrale, ove si accerta anche in questo caso la presenza di rivestimento a parete, che unitamente agli allestimenti presenti al suo interno, si può ipotizzare come già utilizzata e/o adibita a “cameretta”.

Ulteriore particolare che si porta in evidenza, riguarda la mancanza anche del generatore di calore a servizio della porzione immobiliare, che stando a quanto accertabile in sede di sopralluogo, risultava installato all’interno del locale cucina, ovvero nell’ambito della parete lato ovest della stessa.

Anche in questo caso si riferisce pertanto di una sua evidente asportazione, con conseguente distacco delle relative tubazioni, tra cui anche quella di adduzione del gas metano.

In corrispondenza di tale parete, posta a soffitto, si rileva altresì la presenza della tubazione in acciaio inox di scarico dei fumi, evidentemente a servizio della menzionata caldaia, segnalando che a livello visivo non si rileva con chiarezza come la stessa si sviluppi e dove vada a sfociare, e pertanto non escludendo in tal senso il suo passaggio anche all’interno di porzioni e/o partizioni anche di proprietà di terzi.

Quanto sopra per evidenziare quindi che l’asportazione sia della citata scala di comunicazione con i locali soffitta posti al piano terzo “sottotetto”, nonché della caldaia ora in ultimo riportata, si presentano evidentemente come interventi del tutto estemporanei, ed in conseguenza dei quali, all’uopo, dovranno essere adottati interventi di messa in sicurezza.

Segnalate tali particolarità, e passando ora ad una visione più generalizzata del bene, si riferisce, come già detto, di uno stato di manutenzione e conservazione che nel suo complesso si può tutto sommato definire in condizioni “normali”, compatibilmente con le finiture e caratteristiche strutturali che lo caratterizzano.

Infatti bisogna tenere conto, per il caso di specie, che trattasi comunque di una porzione immobiliare facente parte di un edificio di remota costruzione, per la quale, da quanto rilevabile a livello visivo, non sono state rilevate particolari evidenze di cedimenti e/o fessurazioni nelle varie strutture murarie sia perimetrali che interne in elevazione, ovvero importanti fenomeni di infiltrazioni o particolari sentori di umidità, ad eccezione di alcune zone generalizzate e localizzate a parete di alcuni locali ove appaiono leggere esfoliazioni dell’intonaco, comunque plausibili e quale naturale conseguenza per la tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione del fabbricato in argomento.

Quanto appena segnalato, fatto salvo evidentemente eventuali e diverse condizioni che si potrebbero presentare per quei locali ove risultano presenti a parete i rivestimenti in cartongesso, o materiale analogo.

Stante ciò è opportuno quindi rilevare la presenza di finiture sia interne che esterne, che nella loro maggior parte dei casi, risultano di evidente remota fattura, e che, salvo anche le particolarità appena sopra menzionate, richiedono tuttavia interventi di manutenzione che comunque risultano ordinariamente prevedibili nell’arco degli anni, ed in particolare per immobili della tipologia edilizia come quello in esame.

Volendo puntualizzare in merito alle finiture, è balzato agli occhi, in sede del sopralluogo, che nell’ambito del rivestimento a parete presente nel piccolo locale doccia, è stato effettuato un intervento, del tutto approssimativo, mediante stuccature delle mattonelle presenti perimetralmente al piatto doccia, il tutto probabilmente in conseguenza di una non perfetta sigillatura dei vari giunti, con conseguenti eventuali infiltrazioni che si erano andate ad originare nelle murature perimetrali.

Senza ulteriormente dilungarsi si ritiene unicamente di ribadire che le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte, si ribadisce, costituiscono una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo del 17.10.2025, e quindi da non ritenersi esaustive di tutte le particolarità e

specificità che nel loro insieme consentono di qualificare le condizioni di conservazione e manutenzione di un immobile, ma comunque propositive 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 vizi occulti, o comunque ulteriori elementi e circostanze che potranno, gioco forza, essere verificate solo in seguito, anche in virtù di eventuali saggi e/o prove da effettuarsi sia a livello strutturale che impiantistico.

In tal senso, accertato lo stato attuale dei luoghi, è consigliabile da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, la effettuazione di un più puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza degli impianti in generale.

Per quanto sopra ed a maggior chiarimento, si rimanda all'elaborato grafico schematico ed indicativo unito come allegato n. "2", nonché alla ricognizione fotografica unita invece alla presente come allegato n. "13" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e 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 17.10.2025.

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, ovvero in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione nel periodo intercorrente tra la data dei sopralluoghi effettuati 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 relativa pertinenza, accertato che risulta far parte di un edificio di maggior consistenza e comunque di natura condominiale, e quindi secondo il combinato disposto tra le risultanze della documentazione catastale agli atti ed i vari atti traslativi individuati ed analizzati, si rilevano parti e/o enti ritenuti comunque comuni con altre unità immobiliari o porzioni di esse facenti parte appunto del medesimo fabbricato di maggior consistenza.

In tal senso si precisa che la consistenza del menzionato intero edificio condominiale, nel suo complesso, non trova all'attualità corrispondenza in uno specifico elaborato planimetrico catastale, e pertanto le porzioni da ritenersi ad uso comune, non risultano avere una propria identificazione catastale.

Non è dato pertanto sapere l'esistenza di un eventuale grafico o comunque elaborazione anche grafica puntuale e quindi chiaramente esemplificativa delle citate parti comuni, ovvero se esista un eventuale Regolamento Condominiale, accertato che all'attualità, da quanto riferito dai residenti, non risulta nominato alcun amministratore pro tempore per la gestione dell'intero edificio.

In tal senso non ci vengono in aiuto nemmeno le indicazioni riportate nei vari atti traslativi enunciati peraltro al dedicato paragrafo "provenienze ventennali", dai quali sono rilevabili unicamente indicazioni sintetiche e del tutto generiche.

Tenuto conto di quanto sopra esposto si ritiene utile portare in evidenza alcune constatazioni di natura tecnico - pratica, e quindi aventi comunque attinenza con l'argomento trattato con il presente paragrafo, ma che dovranno giocoforza essere verificate ed accertate dall'eventuale aggiudicatario del bene in contraddittorio con i proprietari delle ulteriori porzioni immobiliari eventualmente interessate, e pertanto circostanze che vogliono essere unicamente propositive e conoscitive dello stato dei luoghi, e da intendersi pertanto non vincolanti e assolute.

Secondo tale concetto si rileva con particolare certezza l'uso ed utilità comune del locale ingresso - disimpegno posto al piano terreno, che si sviluppa da est verso ovest, ovvero a partire dal portoncino di ingresso

contraddistinto dal n.c. 52 (già n.c. 16) della pubblica via Porta Carratica, fino ad arrivare alla partenza delle rampe scale di collegamento con i piani superiori in estremità ovest.

Ecco che da questo punto si dipartono quindi le rampe scale, anch'esse evidentemente di uso ed utilità comune unitamente ai vari pianerottoli e corridoi di disimpegno e di accesso alle varie porzioni immobiliari a cui sono appunto asservite.

Detto ciò è ora opportuno riallacciarsi anche a quanto riferito nel contesto del paragrafo "provenienze ventennali", in merito alla chiostrina (o corte interna) presente al piano terreno, quest'ultima posta sul retro dell'edificio, ed accessibile anch'essa dal menzionato ingresso – disimpegno che si sviluppa a partire dal portoncino di ingresso contraddistinto dal n.c. 52 (già n.c. 16) della predetta pubblica via.

Sulla questione è opportuno soffermarsi e spendere qualche riga in più, volendo dedicargli un poco più di attenzione in considerazione delle perplessità che evidentemente emergono in merito all'accertamento o meno della sua utilità comune anche alla porzione immobiliare in argomento.

Per approcciarsi alla questione, è doveroso partire da quanto riportato nell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 23.01.2013, con il quale l'attuale soggetto esecutato è divenuto titolare dei diritti di piena ed esclusiva proprietà di quanto in oggetto, e che a si ricorda unito in copia alla presente come allegato n. "3".

Andando ad analizzare il suo contenuto non si rileva alcuna esplicita menzione della chiostrina (o corte interna) posta al piano terreno, in quanto viene genericamente precisato che sono "inoltre compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione".

Medesima situazione si prospetta anche andando ad analizzare il contenuto del precedente atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Gualtiero Cappellini in data 12.01.1972, quest'ultimo invece unito in copia come allegato n. "4".

Anche in questo caso si sono limitati a riportare, testualmente, che sono comprese nella vendita "tutte le servitù attive e passive nascenti dal condominio e con la comunione di tutto quanto negli stabili a proprietà frazionata si intende comune per legge e per consuetudine".

Stante tale situazione, ed in assenza di ulteriori dati e/o documentazione, è necessario quindi volgere lo sguardo a quanto è stato invece dichiarato e/o raffigurato nelle varie denuncia di variazione catastale depositate nel corso degli anni per il bene staggito.

In tal senso è opportuno procedere con una premessa, precisando che come da prassi ed orientamento ormai consolidati è evidente che le risultanze catastali non assumono di per se un autonomo valore probatorio, bensì una valenza meramente sussidiaria, ma comunque ritenute per il caso di specie utili per una giusta informativa della situazione, che se poi effettivamente accertata, potrà quindi essere oggetto di dedicate verifiche più approfondite al fine di una sua giusta definizione anche a livello giuridico.

Fatta questa doverosa precisazione si riferisce pertanto che di nessun aiuto è la denuncia di variazione catastale in ultimo presentata a firma dell'attuale soggetto esecutato, che si ricorda acquisita in data 15.02.2016 con causale "miglior rappresentazione grafica", in atti dallo stesso giorno, Pratica n. PT0006824, protocollo n. 1440.1/2016.

In effetti secondo quanto graficamente riportato nella stessa non emergono elementi e/o informazioni utili a dirimere la questione.

Passando quindi alla precedente denuncia di variazione depositata all'allora Ufficio Tecnico Erariale di Pistoia in data 02.04.1986 ed acquisita al n. 1131/C di protocollo, rileviamo invece che nella planimetria rappresentativa della porzione immobiliare in argomento, si rileva l'indicazione della dicitura di "corte comune", quale area confinante sul lato ovest.

Elemento questo, "approssimativo", ma che comunque propende verso un concetto di utilità comune di tale corte anche a servizio del bene staggito.

Concetto questo poi rafforzato da quanto rilevabile nel modello di accertamento e classamento unito alla denuncia di accatastamento depositata in data 20.11.1939 e registrata al n. 1271 (scheda n. 2481635), e dal quale è rilevabile che alla porzione immobiliare in argomento, ai fini del calcolo della consistenza, è stata attribuita quale pertinenza di "uso comune", anche il menzionato "cortile", ovvero chiostrina (o corte interna).

Volendo disquisire ulteriormente sulla questione lo scrivente si è voluto spingere oltre, reperendo quindi anche

alcuni atti traslativi che hanno interessato le ulteriori porzioni immobiliari facenti parte del medesimo edificio di remota costruzione, andando a rilevare comunque informazioni utili allo scopo.

Sostanzialmente si accerta, salvo diverse risultanze, che in origine l'edificio di maggior consistenza, risultava di fatto di proprietà di un unico soggetto, Signor **** Omissis ****, che poi nel corso degli anni ha provveduto ad alienare le varie porzioni con distinti atti traslativi.

Tra questi è stato possibile rintracciare l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Gualtierio Cappellini in data 15.12.1972 repertorio n. 104.851/8.677, registrato a Pistoia in data 04.01.1973 al n. 162, ivi trascritto in data 12.01.1973 al n. 731 del Registro Particolare, con il quale lo stesso Signor **** Omissis **** ha venduto due distinte porzioni immobiliari, entrambe evidentemente facenti parte dell'edificio di maggior consistenza di interesse, ed identificate in un "quartiere di abitazione" al piano terreno, ed altro "quartiere di abitazione" posto invece al piano primo.

Nell'ambito della descrizione riportata in tale atto, ad un certo punto, viene testualmente puntualizzato che "entrambi i quartieri hanno la disponibilità della corte a comune con gli altri condomini del fabbricato".

Secondo tale descrizione, accompagnata da quanto desumibile quindi dalla documentazione catastale appena sopra esplicitata, nonché da quanto intuibile ed interpretabile dai vari atti traslativi che hanno interessato il bene staggito, è plausibile dedurre che la chiostrina (o corte interna) in argomento, debba ritenersi di uso ed utilità anche al bene staggito stesso.

E' evidente che tale conclusione discende da una analisi ed interpretazione di documenti ed atti assunti ed utilizzati per le finalità a cui la presente perizia viene redatta, e quindi al fine di andare ad individuare, in ultimo, il più probabile valore di mercato del bene staggito, stabilendo quindi fin da ora che non è da escludere, all'uopo, e laddove accertato anche in contraddittorio con gli ulteriori titolari delle porzioni immobiliari che compongono l'edificio di maggior consistenza, ovvero in base ad eventuali più precise informazioni e dati desumibili da atti e documenti anche privati, la possibilità che tale chiostrina (o corte interna) non sia attribuibile come utilità comune anche al bene staggito.

Passando ora ad una ulteriore questione, anch'essa doverosa di approfondimento, riguarda le soffitte attualmente a servizio della porzione immobiliare di che trattasi, nonché direttamente comunicante con la stessa, e che si rilevano svilupparsi al piano individuabile come terzo "sottotetto" (o quarto fuori terra), ovvero così come raffigurate nell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "2", ed al quale si rimanda a maggior chiarimento.

Soffitte per le quali si nutrono dubbi in merito alla loro legittima attribuzione in proprietà dell'attuale soggetto esecutato, stante le dinamiche che le hanno interessate sia a livello catastale che edilizio nel corso degli anni.

Cercando di essere quanto più chiari possibile si ritiene utile iniziare segnalando che della loro consistenza non se ne rileva alcuna traccia nella originaria planimetria catastale unita alla già sopra menzionata denuncia di accatastamento depositata in data 20.11.1939 e registrata al n. 1271 (scheda n. 2481635), e tantomeno nell'atto pubblico di compravendita con il quale l'allora originario proprietario Signor **** Omissis **** ha venduto la porzione immobiliare in argomento, ai danti causa dell'odierno soggetto esecutato, ovvero Signori **** Omissis ****.

Atto pubblico che si ricorda stipulato in data 12.01.1972, e comunque unito in copia come allegato n. "4".

Una prima percezione dell'esistenza di tali soffitte, ci viene proposta nel momento in cui i citati Signori **** Omissis **** hanno presentato la Pratica di Condonò Edilizio depositata al Comune di Pistoia in data 29.04.1986 e rubricata al n. 6560/21, con la quale hanno inteso andare a sanare, tra l'altro, proprio una porzione di soffitta che all'epoca si limitava, secondo quanto accertabile dai grafici architettonici, alla porzione insistente, per la sua maggior parte, al di sopra della rampa scale comune, mentre per una residua parte sul piccolo disimpegno posto tra i locali cucina ed ingresso a servizio della presente porzione immobiliare, e identificato come avente dimensioni di mt. 1,20 x mt. 4,80, nonché altezza interna di mt. 1,05.

Soffitta questa peraltro accessibile unicamente dal citato locale ingresso per mezzo di botola posta a parete.

Rappresentazione grafica questa poi evidentemente riproposta anche nella depositata all'allora Ufficio Tecnico Erariale di Pistoia in data 02.04.1986 ed acquisita al n. 1131/C di protocollo, in quanto quest'ultima finalizzata proprio al rilascio della Pratica di Condonò appena sopra citata.

Volendo approfondire l'analisi, si evidenzia che a corredo della Pratica di Condonò Edilizio, naturalmente

meglio descritta nel suo complesso al dedicato paragrafo “regolarità edilizia”, risulta presente un documento a firma dell’allora titolare nonché comproprietario **** Omissis **** con il quale veniva richiesto al Comune di Pistoia la “revisione del conteggio degli oneri, tendendo presente le seguenti osservazioni: 1^ - il ripostiglioomissis..... dovrebbe essere considerato volume tecnico, e quindi da non contabilizzare, in quanto tale ripostiglio è stato ricavato sopra la scala, recuperando così l’eccesso di altezza della stessa; ha un’altezza utile di ml. 1,00 e quindi inabitabileomissis.....”.

Dal tenore letterario di tale missiva, e quindi da quanto dichiarato nella stessa, ovvero da quanto deducibile, si evince che il nominato “ripostiglio”, il quale deve evidentemente intendersi la porzione di soffitta appena sopra menzionata, è stato di fatto ricavato andando a controsoffittare la rampa scale, che in tale missiva non specificano però, essere a comune.

Sostanzialmente, salvo diverse interpretazioni, è plausibile segnalare che la superficie della porzione di soffitta andata a regolarizzare, a livello edilizio e quindi non anche a livello di titolarità, risulta di fatto essere stata ricavata andando a sfruttare la maggiore “volumetria” della rampa scale a comune.

Oltretutto rispetto a quanto dichiarato, all’attualità, per la stessa si rileva un’altezza interna attuale maggiore.

Proseguendo oltre, e quindi seguendo l’iter cronologico degli eventi, passiamo all’atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 23.01.2013, con il quale l’attuale soggetto esecutato è divenuto titolare dei diritti di piena ed esclusiva proprietà del bene staggito, e che si ricorda unito alla presente come allegato n. “3”.

In tale atto viene riportata la seguente testuale descrizione: “porzione di un più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Pistoia (PT), via Porta Carratica n. 52 (già n.c. 16), precisamente appartamento al piano secondo, composto da tre vani, oltre servizi, accessori e veranda”.

E’ evidente che tale sintetica descrizione del bene staggito non ci fornisce elementi di confronto precisi ed inequivocabili in relazione alla consistenza della stesso, ovvero alla sua composizione e distinzione tra i vari locali che la compongono e relative destinazioni, stante comunque il fatto che a tale atto è stata unita quale allegato “A” la sopra menzionata planimetria catastale del 02.04.1986.

Ripartendo quindi da tale situazione, riscontriamo un ulteriore step evolutivo della consistenza delle soffitte, nella formalizzazione delle pratiche edilizie andate a presentare al competente Comune di Pistoia da parte dell’attuale soggetto esecutato, nell’anno 2015 per quanto riguarda la richiesta di parere preliminare, e poi successivamente nell’anno 2016 per quanto riguarda invece l’atto abilitativo, ed attinenti la installazione della scala di collegamento tra il piano secondo e quindi il sovrastante piano ove sono appunto presenti i locali soffitta.

E’ proprio in questa fase che tali soffitte passano, a livello grafico, da una consistenza minima, ovvero come risultante dalla Pratica di Condonio Edilizio appena sopra citata, ad una consistenza che è andata ad interessare una maggiore superficie, ovvero quanto sostanzialmente rilevabile allo stato dei luoghi.

Riepilogando, abbiamo avuto una escalation evolutiva di consistenza delle soffitte andata sempre più ad aumentare nel corso degli anni, e quindi a partire da una loro non identificazione ed individuazione negli originari atti sia traslativi che catastali, fino ad arrivare ad oggi, con una consistenza che si ritiene non trovi una effettiva sua legittimazione a livello di proprietà.

Tale fattualità deve essere tenuta in considerazione alla luce di quanto statuito nell’atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Gualtiero Cappellini in data 12.01.1972, con il quale l’allora originario proprietario Signor **** Omissis **** ha venduto la porzione immobiliare in argomento, ai danti causa dell’odierno soggetto esecutato, ovvero Signori **** Omissis ****, ove appunto non si rileva traccia della indicazione di alcune soffitte a servizio della porzione immobiliare in argomento, ritenendo che tale circostanza possa avere una qualche attinenza con quanto ulteriormente puntualizzato nello stesso atto, laddove proprio l’allora venditore Signor **** Omissis **** si era riservato quanto testualmente di seguito si riporta, ovvero: “per sé, suoi eredi, ed aventi causa, il diritto di costruire o sopraelevare, apportandovi le necessarie modifiche, sopra il tetto soprastante i due quartieri posti sul retro dello stabile, senza corrispondere indennizzo alcuno, precisandosi che, fino a quando non verranno eseguiti detti lavori, tale tetto rimarrà di proprietà condominiale e pertanto le relative spese di ripartizione e ricostruzione saranno ripartite fra i condomini dello stabile stesso, precisando che la quota di condominio spettante al quartiere in oggetto

ammonta a centoquaranta millesimi. Inoltre il venditore si riserva pure la possibilità di costruire nell'area sottostante il terrazzo, a destra guardando il quartiere in oggetto, una piccola stanza, senza pertanto togliere luce alla corte medesima."

Analizzando quanto sopra, a livello letterario, non si rileva con estrema chiarezza l'individuazione ed identificazione della copertura (tetto) interessata dall'eventuale nuova costruzione o sopraelevazione, e quindi se trattasi dell'intera copertura dell'edificio o solo porzione della stessa, ma ipotizzando comunque l'interessamento anche della porzione insistente al di sopra della sagoma planimetrica che identifica il bene staggito, volendo comunque rimarcare il concetto espresso in tale atto in merito all'intendimento della "proprietà condominiale" della copertura (tetto) nel caso di mancata realizzazione dell'intervento.

E' comunque pur vero che nell'atto pubblico si parla di "tetto" e non anche di "sottotetto", permanendo comunque dubbi interpretativi in virtù anche del fatto che stiamo trattando ed analizzando un atto pubblico stipulato nell'anno 1972, ovvero anni in cui tendenzialmente il contenuto degli stessi, rispetto a quanto oggi è necessario nonché obbligatorio indicare in un atto pubblico, risultava, mi si passi il termine, "più approssimativo".

Tutti questi elementi, anche se non evidentemente del tutto chiari ed espliciti, contribuiscono ad alimentare dubbi in merito alla possibile attribuzione in esclusiva proprietà in capo all'attuale soggetto esecutato.

In tal senso non è da escludere, all'uopo, e laddove accertato anche in contraddittorio con gli ulteriori titolari delle porzioni immobiliari che compongono l'edificio di maggior consistenza, ovvero in base ad eventuali più precise informazioni e dati desumibili da atti e documenti riferiti proprio a queste ulteriori porzioni, di dover precludere l'accesso alle stesse, o porzione delle stesse, nel momento in cui dovessero essere accertate come non attribuibili in esclusiva proprietà all'attuale soggetto esecutato, e quindi indipendentemente dal loro utilizzo effettuato fino a all'attualità.

Stante ciò è necessario in questa sede puntualizzare che i potenziali aggiudicatari, tenuto conto di quanto sopra descritto, dovranno quindi preventivamente ed opportunamente valutare tutte le eventuali attività necessarie ai fini di una più corretta rispondenza di quanto indicato ed in rapporto con lo stato dei luoghi, precisando fin da ora che comunque si tratterà di attività anche tecniche in carico al futuro aggiudicatario e che quest'ultimo dovrà pertanto valutare opportunamente acquisendo anche, laddove lo ritenga necessario, ulteriori e più precise notizie presso i competenti uffici pubblici deputati, in modo da avere contezza della effettiva situazione giuridica dei beni.

Infatti trattandosi di aspetti ben rappresentati nel corso della presente analisi, la futura aggiudicazione non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità od anche riduzione del prezzo.

Valutato tutto 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.

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, e quindi per quanto utile possa tornare, si rimanda a quanto graficamente individuato nella rappresentazione ed identificazione grafica della porzione immobiliare di interesse, così come indicata nelle relative planimetrie catastali intercorse negli anni, queste ultime unite, tra l'altro, come allegato n. "5", nonché all'elaborato grafico schematico ed indicativo in scala 1:100, quest'ultimo unito invece come allegato n. "2".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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 e quindi rese pubbliche.

Stante ciò si reputa utile riproporre in questa sede quanto già riportato anche la paragrafo “parti comuni”, ovvero che sulla base dell’atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Gualtierio Cappellini in data 12.01.1972 repertorio n. 101.468/8.215, registrato a Pistoia in data 25.01.1972 al n. 564, ivi trascritto in data 07.02.1972 al n. 995 del Registro Particolare, unito in copia come allegato n. “4”, l’allora originario proprietario Signor **** Omissis **** ha venduto la porzione immobiliare in argomento ai danti causa dell’odierno soggetto esecutato, ovvero Signori **** Omissis ****, riservandosi quanto testualmente di seguito si riporta, ovvero: “per sé, suoi eredi, ed aventi causa, il diritto di costruire o sopraelevare, apportandovi le necessarie modifiche, sopra il tetto soprastante i due quartieri posti sul retro dello stabile, senza corrispondere indennizzo alcuno, precisandosi che, fino a quando non verranno eseguiti detti lavori, tale tetto rimarrà di proprietà condominiale e pertanto le relative spese di ripartizione e ricostruzione saranno ripartite fra i condomini dello stabile stesso, precisando che la quota di condominio spettante al quartiere in oggetto ammonta a centoquaranta millesimi. Inoltre il venditore si riserva pure la possibilità di costruire nell’area sottostante il terrazzo, a destra guardando il quartiere in oggetto, una piccola stanza, senza pertanto togliere luce alla corte medesima.”

Elementi ed informazioni queste 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 un edificio 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 l’edificio 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, valutata la sua conformazione, risulta completamente libera su due lati con esposizione est ed ovest, ovvero fronte la pubblica via Porta Carratica ad est e prospettante su chiostrina (o corte interna) ad ovest; in aderenza con altre porzioni immobiliari sul lato nord; in aderenza in parte con vano scale comune, ed in parte con altre porzioni immobiliari sul lato sud;

- Composizione

la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta svilupparsi complessivamente su due livelli configurabili come piano secondo e terzo "sottotetto", e composta allo stato dei luoghi, al piano secondo da ingresso/disimpegno, soggiorno (sala), camera, piccolo disimpegno, cucina, ulteriore piccolo disimpegno a separazione dei locali w.c. e doccia, veranda; al piano terzo "sottotetto" da tre locali soffitta di cui uno non praticabile in quanto aventi altezze evidentemente ridotte.

- Fondazioni:

in considerazione del fatto che trattasi di un edificio la cui epoca di realizzazione può plausibilmente essere fatta risalire ai primi anni del '800, se non addirittura in epoca antecedente ancora, 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 delle relative fondazioni, e per tale motivo si presumono 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, ed anche quelli relativi ai solai a copertura della stessa risultano solo parzialmente individuabili, in quanto nella maggior parte dei casi all'interno dei vari locali risultano presenti delle controsoffittature che evidentemente ne impediscono la rilevazione.

Stante ciò e per quanto rilevabile, si riferisce che il solaio del corpo di fabbrica comprendente il piccolo disimpegno ed i locali w.c. e doccia, risulterebbe costituito da profili metallici (putrelle) e tavelloni, se non addirittura solo tavelloni in laterizio, mentre per la veranda in estremità nord ovest della porzione immobiliare rileviamo una struttura lignea costituita da travetti e sovrastanti pannelli coibentati tipo sandwich, di fatto, costituente quest'ultima anche la relativa copertura.

- Copertura, gronde:

in merito alla copertura, da intendersi ovviamente quella dell'intero edificio di cui la porzione immobiliare staggita risulta far parte, e quindi per quanto accertabile dai locali soffitta di pertinenza di quest'ultima, è stato possibile verificare che risulta costituita da travetti prefabbricati tipo "varese" e sovrastanti tavelloni in laterizio.

Non è dato sapere se nel corso degli anni risulti essere stata applicata o meno sull'estradosso di tali solaio una guaina impermeabilizzante e/o inserito anche eventuale materiale isolante, anche se allo stato dei luoghi e per quanto potuto accertare non risulterebbe.

Accertamento questo che si rimanda per ovvie ragioni pratiche, a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Anche gli aggetti di gronda risultano realizzati con medesima tipologia costruttiva della copertura.

Il manto di copertura risulta costituito da tegole e coppi in laterizio del tipo 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, proponendone di seguito una breve descrizione di quelle più significative:

locali posto a livello del piano terreno:

-locale ingresso h. 3,12 misurata al controsoffitto;

-locale soggiorno h. 2,85 misurata al controsoffitto;

-locale camera h. 2,82 misurata al controsoffitto;

-locale cucina h. 2,93 misurata al controsoffitto;

-locali doccia e w.c. h. 2,20;

-veranda, circa h. 2,76 in gronda ed h. 3,11 in colmo, misurate all'intradosso del travetto in legno;

locali posto a livello del piano terzo "sottotetto":

-soffitta, circa h. 1,87 in gronda ed h. 0,96 in colmo, misurate all'intradosso del travetto prefabbricato tipo "varese".

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 alle controsoffittature, 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 e non indicati nel presente elenco;

- 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.

Si ritiene utile segnalare in questa sede il fatto che alcuni locali sia di abitazione che accessori, quali soffitte, risultano rivestiti a parete con cartongesso e/o materiale analogo.

- Pavimentazione interna e rivestimenti cucina:

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

-per quanto riguarda i locali soggiorno e camera in estremità est dell'unità abitativa, risulta realizzata con mattonelle in gres porcellanato colore "beige", posate in orizzontale, delle dimensioni di circa cm. 20 x 20, il tutto corredato di relativo battiscopa perimetrale in legno;

-per quanto riguarda i locali ingresso, piccolo disimpegno, cucina, risulta realizzata con mattonelle in gres porcellanato colore "beige scuro", posate in orizzontale, delle dimensioni di circa cm. 20 x 30 il tutto corredato di relativo battiscopa perimetrale in legno.

Il locale cucina risulta altresì rivestito a parete su tutti i suoi lati con mattonelle in gres ceramico delle dimensioni di circa cm. 20 x 20, poste in orizzontale, per un'altezza misurata dal piano di calpestio pari a circa mt. 1,60;

-per quanto riguarda la veranda, risulta realizzata con mattonelle in gres porcellanato colore "beige scuro", posate in orizzontale, delle dimensioni di circa cm. 20 x 10 il tutto privo di battiscopa;

--per quanto riguarda invece le soffitte poste al piano terzo "sottotetto" si rileva una pavimentazione al "grezzo", ovvero costituita in parte da semplice massetto cementizio, e del tipo "autolivellante" per il locale centrale, ovvero quello di maggiori dimensioni ed accessibile direttamente dal locale soggiorno posto al piano sottostante, mentre per le restanti soffitte in estremità ovest si rileva una pavimentazione costituita da semplici

pannelli di legno.

- Servizi igienici:

la porzione immobiliare risulta corredata di un unico piccolo servizio igienico w.c. oltre altro piccolo locale doccia, separati da un piccolo disimpegno.

Il piccolo w.c. ed il disimpegno risultano pavimentati con mattonelle in gres ceramico di colore celeste, delle dimensioni di circa cm. 23 x 16, ed il locale w.c. rivestito a parete con mattonelle sempre in gres ceramico, di colore bianco, delle dimensioni di circa cm. 20 x 20, per un'altezza di circa mt. 1,60 misurata dal piano di calpestio.

Lo stesso risulta altresì dotato di lavabo ad unica buca, vaso e w.c., rubinetteria di serie, il tutto comunque in non ottimali condizioni, in quanto evidentemente mancante di pulizia ed igiene, ovvero non utilizzato da svariato tempo.

Risulta dotato inoltre di apertura (finestra) nell'ambito della parete ovest, direttamente prospettante verso l'esterno, ovvero verso la chiostrina (o corte) interna.

L'ulteriore piccolo locale ad uso di doccia, risulta invece pavimentato con mattonelle in gres ceramico di colore blu, delle dimensioni di circa cm. 20 x 20, e quindi rivestito a parete con medesima tipologia di mattonelle anche del medesimo colore, per una prima fascia, per poi proseguire con ulteriori mattonelle di colore bianco, e quindi fino ad un'altezza di circa mt. 2,00 a partire dal piano di calpestio.

Lo stesso risulta quindi dotato di piatto doccia, nonché di apertura (finestra) nell'ambito della parete ovest, direttamente prospettante verso l'esterno, ovvero verso la chiostrina (o corte) interna.

Come già segnalato anche al paragrafo "stato conservativo", si ribadisce che nell'ambito del rivestimento a parete presente nel piccolo locale doccia, è stato effettuato un intervento, del tutto approssimativo, mediante stuccature delle mattonelle e perimetralmente al piatto doccia, il tutto probabilmente in conseguenza di una non perfetta sigillatura dei vari giunti, con conseguenti eventuali infiltrazioni che si erano andate ad originare nelle murature perimetrali.

- Infissi esterni ed interni:

- interni costituiti in parte da porte a battente in legno di vecchia fattura tinteggiati di bianco, e con interposta specchiatura con vetro del tipo "retinato" nella parte superiore, ed in parte, ovvero la porta presente nell'ambito della parete a divisione tra i locali soggiorno e camera risulta invece di più recente installazione, e del tipo ad unica anta scorrevole a "scomparsa";

- esterni (finestre e/o specchiature), per la quasi totalità costituiti da struttura in alluminio anodizzato di tipo "bronzato" con vetrocamera, con la precisazione che quelli a servizio dei piccoli locali w.c. e doccia risultano dotati di specchiature di tipo satinato, mentre la residua, nonché unica finestra a servizio del locale camera in estremità est dell'unità abitativa, ovvero prospiciente la pubblica via Porta Carratica, risulta costituita da struttura in legno a due ante apribili con vetrocamera, nonché dotata di persiane esterne del tipo "alla fiorentina" in condizioni del tutto precarie, ovvero che abbisognano di opere di manutenzione e riparazione.

Tra gli infissi esterni si ritiene di annoverare anche il lucernario posto nell'ambito della copertura, che risulta avere anch'esso struttura in legno con vetrocamera, nonché dotato, di una grata metallica di sicurezza, quest'ultima evidentemente installata a titolo di "protezione" nonché realizzata in maniera artigianale, in quanto specificatamente adattata alle dimensioni del lucernario stesso.

-il portino di ingresso risulta realizzato sempre con struttura in legno ad una unica apribile, di vecchia fattura, e dotato di serratura di sicurezza.

- Impianti:

- impianto autonomo di riscaldamento che come già segnalato al paragrafo "stato conservativo", risulta però privo del relativo generatore di calore, in quanto quest'ultimo evidentemente asportato, ma che dai dati recuperabili dall'APE (Attestato di Prestazione Energetica) risultava installato nell'anno 2004, e combinato presumibilmente per la produzione di acqua calda sanitaria.

Caldaia e relative tubazioni di allacciamento gas che da quanto accertabile in loco, risultava installata nell'ambito della parete lato ovest del locale cucina.

Ad oggi evidentemente tale impianto risulta non funzionante, stante anche il fatto che sulla base di quanto intuibile, risulterebbe addirittura privo anche del relativo contatore del gas, quest'ultimo plausibilmente asportato dall'Ente gestore.

Contatore che secondo le indicazioni fornite in loco da alcuni condomini, risultava infatti installato all'interno vano posto nell'ambito della muratura esterna, fronte la pubblica via Porta Carratica, in prossimità del n.c. 56, ovvero all'interno dello sportello contatori presente in facciata, tra gli accessi contraddistinti dai n.c. 56 et 58.

In tal senso si rileva che gli ulteriori contatori del gas a servizio delle varie porzioni immobiliari facenti parte del medesimo edificio, risultano altresì allocati all'interno di un ulteriore e diverso sportello, che si rileva allocato all'interno dell'ingresso comune al piano terreno contraddistinto dal n.c. 52, ovvero nel vano sulla destra entrando nell'ingresso comune dalla porta contraddistinta dal n.c. 52 della citata pubblica via.

Stante ciò, non si esclude però una diversa indicazione ed allocazione dei vari contatori del gas, compreso quindi anche quello a servizio del bene staggito, rimandando in tal senso a più precise verifiche e accertamenti che si demando ai potenziali aggiudicatari.

Impianto autonomo di riscaldamento che risulta comunque corredato di radiatori in ghisa di vecchia fattura installati nei vari locali di abitazione, tra cui si annovera anche il piccolo locale w.c., e di termo - arredo in alluminio posto invece all'interno del piccolo locale doccia.

- impianto citofonico, all'attualità evidentemente non funzionante;
- impianto TV presumibilmente allacciato ad impianto e/o antenna a comune anche con altre porzioni immobiliari, salvo la verifica della presenza anche di parabola satellitare di servizio esclusivo, che si può plausibilmente individuare in quella attualmente presente nell'ambito della parete esterna del locale veranda, ovvero prospiciente la chiostrina (o corte) interna;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia, completo di interruttori, prese e placche.
- allacciamento alla rete idrica Comunale.

Sulla base di indicazioni fornite in loco da alcuni condomini, si segnala che il contatore dell'acqua, risulterebbe allocato in specifico vano, posto nell'ambito della muratura esterna, fronte la pubblica via Porta Carratica, in prossimità del n.c. 54, ovvero all'interno dello sportello contatori presente in facciata, tra gli accessi contraddistinti dai n.c. 54 et 56.

-presumibile allacciamento alla rete della fognatura Comunale (da accertare), ovvero dotato di fossa settima bicamerale così come dichiarato nel Permesso per Lavori a sanatoria protocollo n. 154/1979, rilasciato in ordine alla Determinazione del Sindaco in data 19.01.1982, affisso all'Albo il 20.01.1982, ritirato in data 06.02.1982, quest'ultimo meglio descritto al dedicato paragrafo "regolarità edilizia";

- allacciamento alla rete di gas metano, ma plausibilmente distaccato sulla base delle specifiche già esposte in precedenza;

Risultano infine presenti, all'interno di alcuni locali, ovvero nell'ingresso e nel locale cucina, pompe di calore (PDC) combinate sia per il riscaldamento che per il raffrescamento, costituite dai vari split interni e relative macchine esterne, queste ultime allocate sull'estradosso della copertura del corpo di fabbrica costituito dai due locali w.c. e doccia nonché dal relativo piccolo disimpegno di separazione.

Pompe di calore entrambe marca "Samsung".

Per quanto sopra precisato in relazione all'allacciamento alla rete fognaria, di gas metano, idrica ed elettrica, e relativi impianti e trattamenti di corredo, nonché per quanto attiene le varie caratteristiche e finiture del bene staggito, si ritiene doveroso puntualizzare che trattasi di indicazioni proposte sulla base di quanto è stato possibile accertare visivamente in loco, segnalando che i potenziali aggiudicatari dovranno quindi preventivamente ed opportunamente valutare tutte le eventuali attività necessarie ai fini di una più corretta rispondenza di quanto indicato con lo stato dei luoghi, e quindi nel rispetto normativo vigente, precisando fin da ora che comunque si tratterà di attività anche tecniche in carico al futuro aggiudicatario e che quest'ultimo dovrà pertanto opportunamente valutare acquisendo anche, laddove lo ritenga necessario, ulteriori e più precise notizie presso i competenti uffici pubblici deputati e/o operatori e ditte specializzate, in modo da avere contezza sulle effettività attività tecniche e pratiche da porre in atto.

In tal senso si consiglia caldamente di effettuare un preventivo sopralluogo presso il bene in trattazione accompagnati da tecnico e/o ditta di fiducia, da concordarsi con IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie),

quest'ultimo appunto quale custode giudiziario, al fine di prendere direttamente visione dell'effettivo stato dei luoghi.

Infatti trattandosi di aspetti ben rappresentati nel corso della presente analisi, la futura aggiudicazione non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità od anche riduzione del prezzo.

E' evidente pertanto che non viene garantita in questa sede la effettiva efficienza e funzionamento degli impianti sopra elencati, in quanto, tra l'altro, non risultano essere state fornite allo scrivente, o comunque non reperite in loco, le varie certificazioni e/o attestazioni di conformità e/o verifiche degli stessi.

Per un maggior chiarimento delle caratteristiche sopra menzionate e del loro stato di manutenzione e conservazione, si rimanda ad una combinata lettura di quanto appunto recitato al presente paragrafo, con quanto anche riportato al paragrafo "stato conservativo", e comunque rimandando anche al combinato disposto tra l'elaborato in scala 1:100 unito alla presente come allegato n. "2", schematico ed indicativo della consistenza e distribuzione interna dell'intera porzione immobiliare, e la ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "13" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e 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 17.10.2025.

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 presente Procedimento.

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, 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 di remota costruzione, proprio come l'edificio di cui risulta far parte il bene in trattazione.

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 risulta quindi sviluppantesi per la sua maggior consistenza su un unico livello fuori terra (piano secondo), e quindi per la sua residua consistenza così come rilevabile in loco allo stato attuale, al sovrastante piano individuabile come terzo "sottotetto" ove rileviamo la presenza di locali soffitta, il tutto inserito nell'ambito di un edificio di maggior consistenza di remota costruzione, elevato quest'ultimo, nel suo complesso, su tre piani fuori terra oltre piano "sottotetto", e direttamente confinante sui lati nord e sud con ulteriori schiere di fabbricati a destinazione prevalentemente abitativa, mentre sul lato est risulta affacciarsi direttamente sulla principale pubblica via Porta Carratica, mentre sul lato opposto ovest sul chiostrina (corte) interna.

Volendo entrare nel merito si segnala quindi che il bene staggito, così come rilevato in loco in sede di sopralluogo, risulta avere accesso comune dal n.c. 52 (già n.c. 16) della menzionata pubblica via per mezzo di portoncino a due ante apribili, posto in fregio al marciapiede Comunale, e quindi raggiungibile percorrendo un corridoio dal quale si dipartano, in estremità ovest, le rampe scale che conducono appunto fino al piano secondo.

Giunti al piano, ci imbattiamo quindi in un piccolo pianerottolo di sbarco, angusto, di acceso sia alla porzione immobiliare in questione che ad altra porzione ancora di altra proprietà, nell'ambito del quale è stato

posizionato, un piccolo ripiano in legno, con funzione di scalino, al fine di agevolare appunto l'ingresso a dette porzioni, stante altrimenti, il consistente dislivello presente tra il piano di calpestio del citato pianerottolo di sbarco, e quello invece delle porzioni immobiliari.

Stante ciò si rileva pertanto che la porzione di interesse risulta quindi svilupparsi a livello del piano secondo come composta da un locale di ingresso/disimpegno nell'ambito del quale si palesano le varie aperture di accesso ai vari ulteriori locali.

In estremità est rileviamo infatti la presenza di un primo locale di "passaggio", ad uso di soggiorno, privo di aperture direttamente prospettanti verso l'esterno, e nell'ambito del quale risultava installata la scala plausibilmente di tipo autoportante, di collegamento con il sovrastante piano definibile come terzo "sottotetto". Scala che come già segnalato nel contesto della presente perizia, risulta ad oggi non presente in loco in quanto evidentemente asportata.

Dal locale soggiorno accediamo poi all'ulteriore locale ad uso di camera la cui parate in estremità est risulta dotata di apertura (finestra) che si affaccia direttamente sulla pubblica via Porta Carratica.

Locali questi le cui pareti perimetrali risultano completamente rivestite con pannellature di cartongesso e/o similare, e oltretutto controsoffittate.

Come già anticipato, si segnala che dal locale soggiorno è possibile poi accedere al sovrastante piano terzo "sottotetto" ove sono state ricavate le soffitte, che possiamo distinguere in tre locali tutti comunicanti tra loro, ovvero quello posto in estremità est, avente altezze evidentemente ridotte, e come tale non praticabile, nonché completamente rifinito al grezzo, per poi passare invece al locale centrale, ovvero quello effettivamente fruibile nonché rifinito anch'esso con pannellature di cartongesso e/o similare alle pareti perimetrali, nonché dotato di controsoffittatura al fine di celare alla vista la struttura secondaria della copertura costituita da tavelloni in laterizio.

Tale locale risulta altresì dotato di lucernario a "soffitto" che ne garantisce comunque un'adeguata illuminazione ed aerazione, nonché evidentemente utile anche per l'accesso sull'estradosso della copertura.

Lucernario dotato oltretutto di una grata metallica di sicurezza, quest'ultima evidentemente installata a titolo di "protezione" nonché realizzata in maniera artigianale, in quanto specificatamente adattata alle dimensioni del lucernario stesso.

Locale soffitta questo che tenuto conto anche degli allestimenti presenti al suo interno, si può ipotizzare come già utilizzato e/o adibito a "cameretta".

Passando invece ora all'ultimo locale, ovvero quello posto in estremità ovest, si rileva che lo stesso risulta sostanzialmente disposto su due distinti livelli di piano, in quanto è accertabile un primo piano di calpestio insistente, in proiezione verticale, al di sopra della rampa scale comune, e quindi costituente di fatto il relativo soffitto, nonché accessibile a mezzo di botole poste a parete, dall'interno del citato locale ingresso/disimpegno, mentre un ulteriore piano, posto a quota più elevata, costituente invece il soffitto proprio del sottostante ingresso/disimpegno, e come tale avente pertanto altezze più ridotte.

Locale quest'ultimo per il quale non è stato possibile accertare in sede di sopralluogo la tipologia e composizione dei relativi piani di calpestio, precisando però al riguardo, che gli stessi non sono risultati, al tatto, al quanto consistenti.

Analizzata questa prima porzione di unità immobiliare, è necessario quindi riposizionarsi virtualmente nel locale ingresso/disimpegno al piano secondo, ove rileviamo invece nella sua estremità ovest la presenza di due aperture, di cui quella frontale, che risulta immettere direttamente in un ampio locale, il cui piano di calpestio risulta impostato a quota leggermente più bassa, costituito da una veranda delimitata da muratura perimetrale su tre lati, mentre sul lato sud, dotata di parapetto e quindi ampie specchiature prospettanti direttamente sulla chiostrina (o corte) interna.

Locale quest'ultimo dotato di una copertura ad unica falda inclinata costituita, come già anticipato al presente paragrafo, costituita da travetti e sovrastanti pannelli coibentati tipo sandwich.

Salvo diversamente, in quanto non vi è certezza alcuna, e quindi a mero scopo informativo, si ritiene che le pareti in elevazione a delimitazione della veranda, lati ovest e nord, siano libere, ovvero non confinanti e/o in aderenza con ulteriori porzioni immobiliari.

Locale quest'ultimo che in base alle evidenti sue caratteristiche, ma anche sulla base della documentazione storica acquisita, identificava l'originario "verone" aperto, che nel corso degli anni è stato poi chiuso mediante

apposizione degli infissi sul suo lato sud, ovvero regolarizzato con la Pratica di Condono Edilizio depositata al Comune di Pistoia in data 29.04.1986 e rubricata al n. 6560/21, quest'ultima meglio descritta ed analizzata al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Segnalata tale particolarità ci riposizioniamo nuovamente nell'ambito del locale ingresso/disimpegno, per immettersi in piccolo disimpegno, e quindi per accedere al locale cucina.

Locale quest'ultimo che risulta sostanzialmente privo di aperture direttamente prospettanti verso l'esterno, in quanto può unicamente usufruire di illuminazione ed aerazione indiretta, proveniente dalla finestra a servizio del piccolo disimpegno posto in estremità ovest, quest'ultimo di accesso poi ai due ulteriori piccoli locali ad uso di w.c. e doccia.

In tal senso si rileva che questi ultimi locali, in sequenza uno all'altro, secondo appunto la documentazione storica acquisita, e quindi analogamente per quanto accertato per la veranda appena sopra descritta, risultano di fatto essere stati realizzati nell'ambito del preesistente originario balcone posto in aggetto alla facciata dell'edificio, e quindi anch'essi prospettanti sulla già menzionata chiostрина (o corte) interna.

Quanto sopra si rileva essere la consistenza e distribuzione interna della porzione immobiliare di che trattasi, e quindi così come rilevata allo stato dei luoghi in sede di effettuazione del sopralluogo del giorno 17.10.2025, il tutto quindi per una superficie utile netta sviluppata al piano secondo, ovvero per i locali di abitazione compreso il locale veranda, pari appena circa mq. 57, o quanti effettivamente siano, tralasciando quindi la superficie delle sovrastanti soffitte, in quanto non rilevanti, in questa occasione, ai fini abitativi.

Andando ad analizzare quindi l'attuale composizione e distribuzione interna dell'unità abitativa, il tutto vincolato alla sua conformazione planimetrica, ci restituisce una soluzione di continuità, ovvero una distribuzione interna degli spazi e divisione tra zona "ingresso", "zona giorno" e "zona notte", che nel complesso non trova, giocoforza, una sua logica funzionalità, e ciò tenuto conto evidentemente del contesto edilizio di remota costruzione in cui risulta inserita, e pertanto in conseguenza delle diverse conformazioni e consistenze delle varie porzioni che si sono inevitabilmente venute a creare in sede degli originari e vari passaggi di proprietà legati anche alle porzioni immobiliari confinanti.

Volendo concludere la descrizione, e rapportandosi a quanto andato a valutare e sviluppare poi al paragrafo "stima" in termini di più probabile valore di mercato del bene, si può riferire pertanto di una unità abitativa potenzialmente appetibile dal punto di vista commerciale, tenuto però di conto delle evidenti criticità dovute anche alle ultime considerazioni appena sopra esposte, accompagnata da una palese mancanza di manutenzione anche dell'intero edificio di maggior consistenza di cui risulta far parte, ovvero delle relative parti e/o partizioni comuni, nonché delle problematiche legate alla regolarità edilizia, queste ultime meglio descritte al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Ulteriori elementi da non tralasciare sono poi la mancanza di ascensore che accertata la consistenza e sviluppo altimetrico dell'intero edificio potrebbe essere invece un plus non di poco conto, ma soprattutto la mancanza, almeno per l'unità abitativa in trattazione, di un posto auto e/o garage pertinenziale a diretto servizio della stessa.

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 richieste da parte del 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. ""13".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Da quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, nonché accertate le dinamiche intercorse per poter accedere al bene, come già peraltro segnalate nell'ambito del paragrafo "precisazioni", e quindi sulla base di quanto risultante anche dal verbale redatto in data 17.10.2025 da personale dell'ISVEG, quale custode giudiziario del bene, la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa non è risultata abitata.

In merito allo stato di occupazione della porzione immobiliare, 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 periodiche che potranno essere esperite da parte del Custode Giudiziario nominato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/1972 al 23/01/2013	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Notaio Gualtiero Cappellini	12/01/1972	101468	8215
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	07/02/1972		995
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/01/2013 al 17/11/2025	**** Omissis ****	Ufficio del Registro di Pistoia	25/01/1972	564	
		Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Notaio Vincenzo Bafunno	23/01/2013	60395	21495
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	01/02/2013	866	626
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	31/01/2013	800	1T

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 sostitutiva notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, sottoscritta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini del distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente Procedura, nonché a 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 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" nonché al paragrafo "consistenza immobile" in merito a plausibili criticità riferibili ad alcune porzioni accessorie alla porzione immobiliare in argomento.

Senza ulteriormente dilungarsi si evince quindi che l'attuale soggetto esecutato Signor **** Omissis ****, risulta pervenuto in piena ed esclusiva proprietà dell'intero del bene staggito, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 23.01.2013 repertorio n. 60.395 raccolta n. 21.495, registrato a Pistoia in data 31.01.2013 al n. 800 serie 1T, ivi trascritto in data 01.02.2013 al n. 866 del Registro Generale e n. 626 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai coniugi Signori **** Omissis ****.

In tale atto l'attuale soggetto esecutato ha dichiarato di trovarsi in regime di separazione legale dei beni, andando quindi ad acquistare quanto testualmente riportato: "porzione di un più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Pistoia (PT), via Porta Carratica n. 52 (già n.c. 16), precisamente appartamento al piano secondo, composto da tre vani, oltre servizi, accessori e veranda", ed indentificato "al Catasto Fabbricati del comune di Pistoia in "foglio 222, mappale n. 450 subalterno 5, categoria A/4, classe 3, vani 3,5, Rendita Catastale di € 110,26".

Descrizione quest'ultima al quanto sintetica, che non fornisce elementi di confronto precisi ed inequivocabili in relazione alla consistenza della porzione immobiliare, ovvero alla sua composizione e distinzione tra i vari locali che la compongono e relative destinazioni.

Puntualizzazione questa volta ad evidenziare quanto appunto già precisato anche al paragrafo "consistenza immobile", in merito ai dubbi palesati in merito alla legittimità nonché titolarità dei locali soffitta posti al piano terzo "sottotetto (o piano quarto fuori terra).

Unico paragone di confronto risulta la planimetria catastale unita come allegato "A" al citato atto pubblico, dalla

quale è rilevabile infatti una consistenza di dette soffitte ben minore rispetto a quanto oggi rilevabile e fruibile in loco, ovvero una consistenza così come risultante anche dagli elaborati grafici uniti alla Pratica di Condonò Edilizio presentata al Comune di Pistoia in data 29.04.1986 e rubricata al n. 6560/21 nei quali viene raffigurata nonché regolarizzata unicamente la porzione che per intendersi, risulta insistere al di sopra della rampa scale comune, e quindi in contrasto con quella maggiore consistenza che ad oggi risulta invece regolarmente accessibile e fruibile.

Planimetria catastale quella unita all'atto pubblico che risulta essere stata depositata all'allora Ufficio Tecnico Erariale di Pistoia in data 02.04.1986 ed acquisita al n. 1131/C di protocollo, ovvero la cui presentazione era evidentemente finalizzata al rilascio della Pratica di Condonò appena sopra citata.

Non volendo sconfinare oltremodo nell'argomento, si evidenzia però che nell'anno 2016 è stata successivamente presentata una denuncia di variazione catastale acquisita in data 15.02.2016 con causale "miglior rappresentazione grafica", in atti dallo stesso giorno, Pratica n. PT0006824, protocollo n. 1440.1/2016, con la quale viene invece raffigurata la maggiore consistenza delle soffitte così come sostanzialmente rilevabile allo stato attuale, e ciò senza alcuna tangibile documentazione che ne attestasse, da parte del soggetto esecutato, l'effettiva titolarità e/o proprietà.

In tal senso si pone quindi anche la questione se tale maggiore consistenza fosse esistente o comunque accessibile e fruibile già in sede di stipula dell'atto pubblico di compravendita in questione, ovvero alla data del 23.01.2013, anche se non materialmente riportata a livello grafico nella planimetria catastale del 02.04.1986 allegata allo stesso, o se tale maggiore consistenza sia stata invece solo successivamente resa accessibile dalla porzione immobiliare di che trattasi.

In ogni caso, e proprio per tali incongruenze, permangono dubbi sulla effettiva titolarità nonché regolarità a livello edilizio di tali soffitte, e questo anche sulla scorta di quanto rilevabile dal contenuto dell'atto di compravendita dell'anno 1972 analizzato al punto che segue.

Un ulteriore elemento che si ritiene opportuno portare in evidenza in questa sede, riguarda il fatto che nell'ambito dell'atto pubblico in argomento non viene fatta alcuna menzione della chiostrina (o corte interna) posta al piano terreno, raggiungibile quest'ultima per tramite dell'ingresso comune al piano terreno contraddistinto dal n.c. 52 della pubblica via Porta Carratica, e quindi percorrendo il corridoio da est verso ovest, che immette poi nelle rampe scale di collegamento fra i vari piani.

In effetti non si rileva alcun esplicito riferimento a tale corte, ma genericamente viene precisato che sono "inoltre compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione".

Stante quindi tale tenore letterario, non è ben comprensibile se la menzionata chiostrina (o corte interna) possa ritenersi a comune anche alla porzione immobiliare di che trattasi, anche se andando ad analizzare quanto graficamente riportato nella planimetria catastale unita alla predetta denuncia di variazione del 02.04.1986, si rileva l'indicazione della dicitura di "corte comune", quale area confinante dell'unità immobiliare in argomento. Questione questa che trova comunque una sua più approfondita analisi nel contesto del paragrafo "parti comuni", rimandando in questa occasione solo alla visione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito come allegato n. "2" per una migliore individuazione e consistenza, anche se indicativa, della menzionata chiostrina (o corte interna).

Come allegato n. "3" si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 23.01.2013 appena sopra analizzato.

Proseguendo ora nella cronologia degli atti traslativi di interesse, emerge che i precedenti proprietari Signori **** Omissis **** erano pervenuti in proprietà del bene staggito, ognuno di loro per la quota pari ad 1/2, in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Gualtiero Cappellini in data 12.01.1972 repertorio n. 101.468/8.215, registrato a Pistoia in data 25.01.1972 al n. 564, ivi trascritto in data 07.02.1972 al n. 995 del Registro Particolare, per acquisto fattone dall'originario proprietario Signor **** Omissis ****.

Con detto atto i predetti Signori si erano quindi resi acquirenti di "un piccolo quartiere di abitazione in precarie condizioni, della consistenza di tre vani (di cui uno di seconda luce), oltre cucinetta - ingresso, latrina e verone in parte coperto, posto al secondo piano (sulla destra guardando la facciata) del vecchio fabbricato, situato in Pistoia, con ingresso dal n.c. 52 (già n. 16) della via porta Carratica".

Anche per l'epoca si rileva una rappresentazione catastale del bene che trovava riferimento sempre nel "foglio 222 dal mappale n. 450 subalterno 5".

Appare evidente che la descrizione così come riportata nell'atto pubblico in argomento, rispecchia quella originaria consistenza poi evidentemente variata e legittimata in conseguenza dei vari titoli edilizi abilitativi andati a presentare nel corso degli anni, con particolare riferimento alla già menzionata Pratica di Condonò Edilizio presentata al Comune di Pistoia in data 29.04.1986 e rubricata al n. 6560/21, quest'ultima meglio analizzata e descritta al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".

Riappropriandosi di quanto già esposto al punto che precede, si evidenzia come in questa sede, ovvero nella descrizione così come riportata nell'atto pubblico, nessuna menzione viene fatta in merito a soffitte o comunque locali accessori ad uso di soffitta, andando anche questa situazione a fomentare ancora di più le perplessità in merito alle menzionate soffitte che invece oggi trovano una loro presenza nell'ambito del piano terzo "sottotetto", nonché accessibile dalla porzione immobiliare in argomento.

La mancata indicazione nell'atto delle soffitte si ritiene possa avere una sua attinenza con quanto ulteriormente puntualizzato nello stesso atto, laddove l'allora venditore Signor **** Omissis **** si era altresì riservato quanto testualmente di seguito si riporta, ovvero: "per sé, suoi eredi, ed aventi causa, il diritto di costruire o sopraelevare, apportandovi le necessarie modifiche, sopra il tetto soprastante i due quartieri posti sul retro dello stabile, senza corrispondere indennizzo alcuno, precisandosi che, fino a quando non verranno eseguiti detti lavori, tale tetto rimarrà di proprietà condominiale e pertanto le relative spese di ripartizione e ricostruzione saranno ripartite fra i condomini dello stabile stesso, precisando che la quota di condominio spettante al quartiere in oggetto ammonta a centoquaranta millesimi. Inoltre il venditore si riserva pure la possibilità di costruire nell'area sottostante il terrazzo, a destra guardando il quartiere in oggetto, una piccola stanza, senza pertanto togliere luce alla corte medesima."

Analizzando quanto sopra, a livello letterario, non si rileva con estrema chiarezza l'individuazione ed identificazione della copertura (tetto) interessata dall'eventuale nuova costruzione o sopraelevazione, e quindi se trattasi dell'intera copertura dell'edificio o solo porzione della stessa, ma ipotizzando comunque l'interessamento anche della porzione insistente al di sopra della sagoma planimetrica che identifica il bene staggito, volendo comunque rimarcare il concetto espresso in tale atto in merito all'intendimento della "proprietà condominiale" della copertura (tetto) nel caso di mancata realizzazione dell'intervento.

E' comunque pur vero che nell'atto pubblico si parla di "tetto" e non anche di "sottotetto", permanendo comunque dubbi interpretativi in virtù anche del fatto che stiamo trattando ed analizzando un atto pubblico stipulato nell'anno 1972, ovvero anni in cui tendenzialmente il contenuto degli stessi, rispetto a quanto oggi è necessario nonché obbligatorio indicare in un atto pubblico, risultava, mi si passi il termine, "più approssimativo".

Oltretutto di tali soffitte, non se ne rileva rappresentazione grafica nemmeno nella originaria planimetria catastale depositata in data 20.11.1939 e registrata al n. 1271 (scheda n. 2481635), attinente proprio la porzione immobiliare di interesse, ed ove si rileva unicamente la medesima come sviluppantesi unicamente al solo livello del piano secondo.

Planimetria catastale quest'ultima che unitamente alla relativa denuncia di accatastamento risulta meglio descritta ed analizzata al dedicato paragrafo "cronistoria dati catastali".

Tutti questi elementi, anche se non evidentemente del tutto chiari ed espliciti, contribuiscono ad alimentare ancora di più i dubbi già espressi in precedenza in merito alle soffitte, o comunque in merito alla loro maggior consistenza che attualmente risulta utilizzata a servizio appunto della porzione immobiliare in argomento.

In tal senso, e volendo quindi terminare l'argomento in essere, si precisa altresì che la porzione di soffitta posta in estremità est della porzione immobiliare, ovvero quella ricadente al di sopra del locale camera posto al sottostante piano secondo, nonché avente altezze interne evidentemente ridotte, risulta priva sul lato sud di una materialmente delimitazione o suddivisione rispetto alla limitrofa porzione di soffitta, quest'ultima posta al di sopra di altra porzione immobiliare non oggetto evidentemente del presente Procedimento.

Volgendo alla conclusione, si ritiene opportuno segnalare infine, che anche nel presente atto del 12.01.1972 non vi sono riferimenti ben chiari e precisi in merito ad eventuali diritti che il bene staggito può vantare sulla chiostrina (o corte interna) posta al piano terreno, essendosi limitati anche in questo caso a riportare, testualmente, che sono comprese "tutte le servitù attive e passive nascenti dal condominio e con la comunione

di tutto quanto negli stabili a proprietà frazionata si intende comune per legge e per consuetudine.”

In tal senso si rileva dall'altra parte un'indicazione più precisa, per quanto possa rilevarsi probatoria, nel modello di accertamento e classamento uniti alla denuncia di accatastamento depositata in data 20.11.1939 e registrata al n. 1271 (scheda n. 2481635), attinente proprio la planimetria catastale della porzione immobiliare di interesse, e dai quali è rilevabile che a quest'ultima, ai fini del calcolo della consistenza, è stata attribuita quale pertinenza di “uso comune”, anche il menzionato “cortile”, ovvero chiostrina (o corte interna).

Questione questa che trova comunque una sua più approfondita analisi nel contesto del paragrafo “parti comuni”.

Come allegato n. “4” si riporta copia dell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Gualtiero Cappellini in data 12.01.1972 appena sopra analizzato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pistoia aggiornate al 17/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 01/02/2013
Reg. gen. 867 - Reg. part. 108
Quota: 1/1
Importo: € 187.731,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 93.865,64
Rogante: Notaio Vincenzo Bafunno
Data: 23/01/2013
N° repertorio: 60396
N° raccolta: 21496

Trascrizioni

- **Verbale Pignortamento Immobili**
Trascritto a Pistoia il 13/08/2025
Reg. gen. 7774 - Reg. part. 5536
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

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. 222 dai mappali n. 450 subalterno n. 10, non trovano corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pistoia in data 13.08.2025 al n. 7774 del Registro Generale e n. 5536 del Registro Particolare, che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 120/2025.

In effetti si accerta che nella trascrizione del verbale di pignoramento appena citato, risulta riportata, per il bene staggito, la precedente identificazione catastale individuata nel mappale n. 450 subalterno 5 del Foglio di mappa n. 222 del Comune di Pistoia, identificativo quest'ultimo però oggi evidentemente non più esistente, in quanto soppresso già nell'anno 2016, giusta la denuncia di variazione catastale presentata in data 15.02.2016 con causale "miglior rappresentazione grafica", in atti dallo stesso giorno, Pratica n. PT0006824, protocollo n. 1440.1/2016, ed in virtù della quale il bene staggito ha assunto appunto l'attuale identificativo mappale n. 450 subalterno 10.

Unite alla presente come allegato n. "14" si riportano le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie.

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 facente parte di un edificio di maggior consistenza posto nel Comune di Pistoia, con accesso dal n.c. 52 (già n.c. 16) dalla pubblica via Porta Carratica, il tutto classificato secondo il Piano della Città Storica vigente per il Comune di Pistoia (adottato con D.C.C. n. 117 del 30.10.2006, approvato con D.C.C. n. 30 del 11.02.2008, come "Edificio modulare: casa a torre, schiera" normato dall'articolo 20 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

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 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.

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, e che di seguito vengono schematicamente elencate:

-Permesso per Lavori a sanatoria protocollo n. 154/1979, rilasciato in ordine alla Determinazione del Sindaco in data 19.01.1982, affisso all'Albo il 20.01.1982, ritirato in data 06.02.1982, rubricato in data 19.02.1979 al n. 154 di Pratica Edilizia;

-Concessione a Sanatoria n. 676 del 05.05.1994, Pratica di Condono Edilizio (ai sensi L. 47/85) n. 6560/21 del 29.04.1986;

-Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 08.02.2016 ed acquisita al n. 14203 di protocollo generale, rubricata al n. 214/2016 di Pratica Edilizia, e correlata precedente richiesta di parere preliminare presentata in data 16.12.2015 ed acquisita al n. 116917 di protocollo generale, rubricata al n. 3130/2015 di Pratica Edilizia.

Tutte pratiche edilizie quelle appena sopra elencate che sono state individuate e rintracciate per mezzo del servizio messo a disposizione dal Comune di Pistoia sul proprio sito istituzionale, nonché da ulteriori accertamenti effettuati direttamente presso gli uffici Comunali, e non avendo quindi lo scrivente alcun strumento per poter accertare e verificare la presenza o meno di ulteriori pratiche o atti amministrativi, essendosi limitato a prendere esclusivamente visione appunto di quanto risultante agli atti del medesimo Comune.

E' evidente che la ricerca effettuata è stata focalizzata prendendo a riferimento sia gli estremi catastali dell'immobile che sulla base dei nominativi dei vari soggetti che si sono susseguiti nella proprietà nel corso degli anni così come rilevati dal combinato disposto di quanto risultante catastalmente agli atti ed i vari atti traslativi effettuati.

Non è quindi dato sapere la presenza o meno di ulteriori atti amministrativi e/o pratiche edilizie eventualmente presenti, ma inserite nel portale del sito istituzionale od anche nelle rubriche cartacee del Comune di Pistoia come intestate a nominativi di soggetti diversi da quelli in possesso dello scrivente, ovvero intestate a nominativi non correttamente trascritti con le loro giuste generalità, e pertanto non rintracciabili.

Fatta tale doverosa premessa, ed appurata quindi 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.

Volendo a questo punto pronunciarsi nello specifico sulle singole pratiche edilizie come in precedenza sinteticamente elencate e descritte, si accerta che gli allora proprietari Signori **** Omissis **** hanno presentato una richiesta di "concessione ad edificare" per esecuzione di modifiche interne, acquisita in data 19.02.1979 al n. 4727 di protocollo general, Pratica Edilizia n. 154 del 19.02.1979, a seguito della quale è stato ottenuto il Permesso per Lavori a sanatoria protocollo n. 154/1979, rilasciato in ordine alla Determinazione del Sindaco in data 19.01.1982, affisso all'Albo il 20.01.1982, ritirato in data 06.02.1982.

Volendo entrare nello specifico della pratica, e quindi a titolo informativo, nonché a grandi linee, si rileva che il progetto presentato, prevedeva la realizzazione di un locale w.c. avente maggiori dimensioni rispetto a quello già preesistente in estremità ovest dell'unità abitativa, evidentemente quest'ultimo non adeguato alle esigenze della proprietà.

Da quanto intuibile dalle varie corrispondenza intercorse tra i soggetti proprietari ed il Comune di Pistoia, così come rilevabili all'interno della pratica messa a disposizione, si interpreta che i medesimi Signori **** Omissis **** hanno dato inizio ai lavori previsti, nonostante il Comune di Pistoia, in sede di seduta della Commissione Edilizia del 26.07.1979, e quindi in sede di istruttoria della pratica, avesse sospeso l'esame della domanda per "contrasto con le norme" dell'allora piano del Centro Storico.

Conseguentemente, il Comune di Pistoia, a mezzo della propria Vigilanza edilizia, e quindi previo sopralluogo, ha contestato tali lavori, il tutto suggellato da apposito verbale recante data del 27.12.1979 (Verbale n. 51).

Successivamente i Signori **** Omissis **** con apposita istanza depositata in data 06.02.1980 ed acquisita al n. 3484 di protocollo generale, hanno quindi presentato apposito ricorso avverso la sospensione dell'esame della

domanda da loro presentata.

Stante ciò, ed esperite da parte del Comune le relative proprie deduzioni e valutazioni, a seguito della seduta della Commissione Edilizia in data 26.11.1981 si è quindi espressa con parere favorevole all'intervento.

Stante ciò ha fatto appunto seguito il rilascio del Permesso per Lavori a sanatoria protocollo n. 154/1979, in ordine alla Determinazione del Sindaco in data 19.01.1982, affisso all'Albo il 20.01.1982, ritirato in data 06.02.1982.

Intervento autorizzato a sanatoria che ha quindi previsto la demolizione dell'originario piccolo w.c. posto in estremità sud ovest della porzione immobiliare, avente accesso peraltro dal balcone posto su tale lato, per andare a realizzarlo con maggiori dimensioni, sempre nell'ambito del citato balcone, ma avente ora accesso direttamente dall'interno della porzione immobiliare, ovvero direttamente comunicante con la stessa.

Per quanto possa tornare utile ai fini di quanto esposto nel tema al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive" si rileva che il Comune di Pistoia, in sede di rilascio del menzionato atto abilitativo, ha prescritto che "lo smaltimento dei liquami dovrà avvenire in conformità con quello di progetto, ovvero dovrà essere installata fossa settica bicamerale".

Su tale presupposto si riferisce che secondo quanto progettualmente ipotizzato, era prevista la installazione di una fossa settica bicamerale ad esclusivo utilizzo del nuovo bagno andato a realizzare, da posizionarsi all'interno della chiostрина (o corte) interna all'edificio, per poi convogliare i reflui verso la fognatura nera lungo la Via Porta Carratica.

In tal senso non è dato sapere se tale prescritto intervento risulta essere stato effettivamente e/o conformemente realizzato rispetto a quanto andato a dichiarare nella pratica da parte dell'allora tecnico progettista, ovvero se eventuale tale impianto di smaltimento sia stato poi modificato nel corso degli anni.

Analizzata la questione, si coglie l'occasione, ove ne ricorresse la necessità, di evidenziare che l'allocazione della nominata fossa settica bicamerale era prevista nell'ambito della chiostрина (o corte) interna all'edificio, potendo significare tale circostanza, che quest'ultima, già all'epoca era ritenuta a comune anche alla porzione immobiliare in trattazione, o comunque quale utilità comune anche alla stessa.

Piccolo excursus questo per riallacciarsi ai dubbi già esposti nel contesto della presente perizia, e nello specifico al paragrafo "parti comuni".

Unita come allegato n. "15" si riporta copia del Permesso per Lavori a sanatoria protocollo n. 154/1979 (Pratica Edilizia n. 154 del 19.02.1979) con stralcio dei relativi elaborati grafici progettuali.

A questo punto si rileva che il Signori **** Omissis ****, all'epoca sempre proprietari, hanno provveduto a presentare istanza di Condonio Edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, acquisita in data 29.04.1986 al n. 25117 di protocollo generale del Comune di Pistoia, alla quale ha fatto seguito in data 05.05.1994 il rilascio della relativa Concessione a Sanatoria n. 676 (Pratica di Condonio Edilizio n. 6560/21).

Richiesta di sanatoria edilizia presentata quindi per la regolarizzazione di opere eseguite in difformità ai precedenti edilizi, ovvero rispetto al Permesso per Lavori a sanatoria protocollo n. 154/1979 e consistenti in "realizzazione di veranda e modifiche interne ed esterne".

Pratica di Condonio Edilizio questa che sulla base di quanto graficamente rilevabile dagli elaborati ad essa uniti, ha inteso regolarizzare la realizzazione della veranda in estremità nord ovest della porzione immobiliare, mediante chiusura evidentemente del preesistente verone, nonché la maggiore e diversa consistenza del corpo di fabbrica andato a realizzare sull'originario balcone presente in estremità ovest, e comprendente i due piccoli locali w.c. e doccia, nonché l'ulteriore piccolo disimpegno, ovvero abuso questo realizzato proprio in difformità da quanto all'epoca previsto nel citato Permesso per Lavori.

Una ulteriore porzione andata a regolarizzare, a livello edilizio, e non quindi anche a livello di titolarità, attiene la piccola soffitta che, secondo quanto testualmente desumibile dalla documentazione presente all'interno della pratica in argomento, "è stata ricavata sopra la scala, recuperando così l'eccesso di altezza della stessa".

A titolo informativo si segnala che la menzionata scala è evidentemente identificabile nella rampa scale a comune, che conduce appunto fino a livello del piano secondo, ovvero al piano ove è presente, tra le altre, anche la porzione immobiliare in argomento.

Oltretutto si rileva dagli elaborati grafici che l'altezza interna indicata per tale soffitta è pari a mt. 1,05, ovvero in difformità da quella maggiore rilevabile in loco.

Concludendo la descrizione, si rileva poi, ed in linea generale, una raffigurazione della porzione immobiliare che non trova corrispondenza con lo stato effettivo dei luoghi, precisando in tal senso che negli elaborati uniti alla Pratica di Condonio Edilizio ci appare una conformazione planimetrica del tutto regolare e "squadrata" della stessa, contrariamente invece a quanto appunto rilevabile in loco, in particolare per quanto attiene la porzione identificata dalla veranda posta in estremità nord ovest.

Unita come allegato n. "16" si riporta copia della Concessione a Sanatoria n. 676 del 05.05.1994 (Pratica di Condonio Edilizio n. 6560/21) con stralcio dei relativi elaborati grafici progettuali.

Arrivando a conclusione delle pratiche edilizie di interesse si accerta che l'attuale soggetto esecutato ha presentato una richiesta di parere preliminare acquisito in data 16.12.2015 al n. 116917 di protocollo generale (Pratica Edilizia n. 3130/2015), per la esecuzione di modifiche interne da eseguire alla porzione immobiliare di interesse.

Dalla documentazione agli atti, ovvero dalla relazione tecnica unita alla pratica, viene puntualizzato che le opere edili in previsione riguardavano la:

- "realizzazione di una piccola apertura sul solaio divisorio tra il piano abitato (il secondo piano della palazzina) e la soffitta mediante demolizione di parte di solaio in modo tale da non toccare la struttura principale (si demolisce solamente parte di tavelloni e soletta in calcestruzzo, senza la necessità quindi di opere strutturali);
- installazione di scala autoportante a chiocciola per l'accesso al piano della soffitta e installazione al piano di arrivo di parapetto di protezione."

A seguito del parere favorevole ottenuto dalla Commissione Edilizia in data 26.01.2016, è stato quindi rilasciato da parte del Comune di Pistoia il relativo Atto di Assenso recante il n. 27 del 04.02.2016.

Successivamente, al fine quindi di formalizzare l'intervento di previsione, è stata presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività acquisita in data 08.02.2016 al n. 14203 di protocollo generale, Pratica Edilizia n. 214/2016, ed alla quale risulta di fatto unita la medesima documentazione tecnica ed elaborati grafici progettuali già allegati alla sopra citata richiesta di parere preliminare.

Ecco che proprio in questa occasione, si riferisce della produzione di elaborati grafici che ci restituiscono una consistenza della porzione immobiliare differente rispetto a quanto legittimato a livello edilizio con la Pratica di Condonio appena descritta al punto che precede.

In effetti si rileva che la prevista installazione della scala autoportante del tipo a "chiocciola", che si ricorda non essere più presente in loco in quanto evidentemente asportata, era finalizzata all'accesso ai sovrastanti locali soffitta, che da quanto appunto graficamente riportato, non si limitano alla piccola consistenza di quanto andato a legittimare con la Pratica di Condonio Edilizio n. 6560/21, ovvero alla soffitta andata a ricavare sovrastante la rampa scale comune, ma bensì consistenza che ora si estendono anche al di sopra del locale ingresso/disimpegno, nonché verso est, al di sopra dei locali soggiorno e camera.

Sostanzialmente, ed a costo di essere ripetitivi, con le Pratiche Edilizie in argomento si è andati a raffigurare una consistenza delle soffitte ben più ampia in termini planimetrici e quindi volumetrici, rispetto a quanto andato effettivamente a legittimare a livello edilizio con la citata Pratica di Condonio.

Locali questi ultimi peraltro tutti comunicanti, in un caso, anche mediante apertura presente su una muratura portante in elevazione.

In tal senso non è dato sapere se tale tipo di apertura fosse già preesistente o meno, segnalando che tale struttura muraria risulta avere uno spessore di circa cm. 50 o poco più (o quanti effettivamente siano), e il passaggio ivi presente, una larghezza di circa cm. 77, e pertanto strutturalmente rilevante, laddove però per la sua eventuale realizzazione ex novo non risulta essere stata depositata, ovvero rintracciata, alcuna pratica strutturale presso il competente Ufficio del Genio Civile di Pistoia.

Pertanto, nel caso, 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.

In tal senso, accertata la struttura muraria argomentata, e valutato che la stessa risulta fungere da appoggio della struttura portante della copertura dell'intero edificio, non si esclude la sua prosecuzione strutturale anche ai piani inferiori del medesimo edificio, e pertanto non si esclude, all'uopo, 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".

Andando ad analizzare ancora più nello specifico, si segnala inoltre che non è ben chiaro inoltre se il lucernario presente nell'ambito della copertura, nonché a servizio di una delle soffitte, risultava già esistente, ovvero se è stato realizzato in occasione proprio dei lavori andati ad effettuare con le Pratiche Edilizie in esame.

Dubbio questo che si ritiene opportuno sollevare, in quanto dai grafici progettuali, correlati a quanto precisato nella relazione tecnica, non è proprio chiaro tale circostanza, segnalando in tal senso che nella raffigurazione grafica dello "stato attuale" (ovvero precedente ai lavori) tale lucernario non risulta indicato, mentre poi nei grafici riferiti allo stato "modificato" (ovvero di previsione) lo stesso viene invece individuato con tratteggio, ma senza alcuna dicitura di riferimento, e quindi non evidenziato con la canonica coloritura di colore rosso (nuova realizzazione) nell'elaborato grafico raffigurante lo stato "sovrapposto".

Pertanto di tale lucernario non ne viene fatta alcuna menzione nemmeno nella relazione tecnica di corredo alle pratiche.

Ulteriori discrepanze si rilevano poi nella mancata raffigurazione delle aperture (finestre) sia a servizio dei due piccoli locali ad uso w.c. e doccia, ovvero denominati nei grafici progettuali rispettivamente come "w.c." e "bagno", che a servizio della veranda in estremità nord ovest della porzione immobiliare.

Circostanza questa che rappresenta evidentemente un mero errore grafico dato che tali aperture risultano già raffigurate nella documentazione fotografica unita alla Pratica di Condonio Edilizio sopra menzionata, e quindi da ritenersi già effettivamente presenti in loco.

Si rilevano inoltre alcune discrepanze in merito alle misure planimetriche riportate in tale grafici progettuali rispetto a quanto rilevabile in loco, circostanza questa per la quale non è dato avere una specifica spiegazione, se non quella dovuta alla eventuale presenza allo stato attuale, per alcuni locali, di rivestimento a parete in pannellature di cartongesso e/o similare, ovvero anche in questo caso ad una mera errore di rappresentazione. Pannellature in cartongesso che peraltro non risultano essere state raffigurate nei grafici progettuali, sollevando anche in questo caso il dubbio in merito alla loro preesistenza, oppure alla loro realizzazione di fatto in difformità del titolo abilitativo in esame, riconoscendone comunque la loro minore rilevanza a livello edilizio. Analogamente e quanto già puntualizzato nel merito per la Pratica di Condonio Edilizio sopra menzionata, anche in questo caso, si rileva, in linea generale, una raffigurazione nei grafici progettuali della porzione immobiliare che non trova corrispondenza con lo stato effettivo dei luoghi, e quindi una conformazione planimetrica del tutto regolare e "squadrate", contrariamente invece a quanto appunto rilevabile in loco, in particolare per quanto attiene la porzione identificata dalla veranda posta in estremità nord ovest.

Volendo concludere si segnala che in data 16.02.2016, ovvero appena solo otto giorni dopo la presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività che si ricorda acquisita in data 08.02.2016, è stata depositata la relativa comunicazione di fine lavori con contestuale certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, acquisita al n. 17756 di protocollo generale.

Unita come allegato n. "17" si riporta copia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 08.02.2016 ed acquisita al n. 14203 di protocollo generale, e precedente richiesta di parere preliminare presentata in data 16.12.2015, il tutto con stralcio dei relativi elaborati grafici progettuali.

Per quanto sopra analizzato, e quindi anche per un confronto diretto con quanto è stato possibile rilevare in loco, si rimanda alla visione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo in scala 1:100 unito come allegato n. "2", al fine di portare in evidenza le criticità a livello edilizio appunto rilevate, e quindi al fine di prospettare un quadro informativo di quanto anche più nel dettaglio potrà emergere da analisi ed approfondimento che si demandano all'eventuale aggiudicatario, o comunque da tecnico di propria fiducia che potrà essere incaricato dell'eventuale presentazione di una pratica edilizia di regolarizzazione.

In linea generale si denota quindi una serie di incongruenze tra i vari documenti ed atti appena sopra citati che minano le certezze di cosa è effettivamente regolare, e di cosa è invece irregolare e/o difforme, ed il periodo temporale in cui sono state eseguite tali irregolarità, e quanto dipenda invece anche da errori grafici e/o errate indicazioni grafiche commesse in tali documenti agli atti.

Pratiche edilizie sopra esposte che comunque non risultano annullate o comunque per le quali risulta essere

stato richiesto l'annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale, in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, che fino ad oggi non ne ha quindi dissentito la loro validità. In tal senso, e sulla base anche dell'analisi appena sopra effettuata, è ragionevole rimandare anche a quanto previsto all'art. 9bis del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e relative s.m.i..

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, e quindi fatto salvo il reperimento di ulteriore eventuale documentazione tecnica e/o atti traslativi probanti la legittimità e titolarità di quelle porzioni di cui si lamentano i dubbi in merito alla loro attribuzione in proprietà all'attuale soggetto eseguito, e salva quindi la presenza di vizi occulti sia a livello impiantistico che strutturale.

Stante ciò è necessario in questa sede puntualizzare che i potenziali aggiudicatari, tenuto conto di quanto sopra descritto, nonché di tutto quanto altro esposto nel contesto della presente perizia, dovranno quindi preventivamente ed opportunamente valutare tutte le eventuali attività necessarie ai fini di una più corretta rispondenza di quanto indicato con lo stato dei luoghi, e quindi nel rispetto normativo vigente, precisando fin da ora che comunque si tratterà di attività anche tecniche in carico al futuro aggiudicatario e che quest'ultimo dovrà pertanto valutare opportunamente acquisendo anche, laddove lo ritenga necessario, ulteriori e più precise notizie presso i competenti uffici pubblici deputati, in modo da avere contezza sulle effettive criticità ed attività tecniche e giuridiche da porre in atto e le relative procedure amministrative da effettuare con quantificazioni sia in termini di sanzioni che oneri, o comunque di quant'altro occorrente per la corretta definizione e rispondenza di quanto descritto con lo stato dei luoghi, appunto anche a livello di titolarità del bene.

Infatti trattandosi di aspetti ben rappresentati nel corso della presente analisi, la futura aggiudicazione non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità od anche riduzione del prezzo.

In tal senso è vivamente consigliabile, previo contatto con IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) quale custode giudiziario, anche la effettuazione di sopralluogo presso il bene staggito, per una diretta e cosciente presa visione di quanto in essere, con anche eventuale supporto di tecnico di fiducia.

A conclusione ed in aiuto di tutto quanto sopra esposto, analizzato e valutato, e quindi anche in conseguenza di quanto potrà quindi essere accertato a livello di effettiva titolarità di alcune porzione del bene, si reputa opportuno la 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 € 5.000,00, 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 disposizioni e valutazioni che lo stesso Comune e/o ulteriori enti preposti potrebbero impartire in merito anche all'ammissibilità della richiesta di regolarizzazione di alcune opere.

Nello specifico, ed in relazione alle soffitte poste al piano terzo "sottotetto", valutato i dubbi in merito alla loro legittimità e titolarità in capo all'attuale soggetto eseguito, non si esclude la necessità di una loro rimessa in pristino, andando pertanto a precluderne l'accesso, anche mediante esecuzione di opere strutturali.

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.

Per quanto possa poi tornare utile, si segnala che la porzione immobiliare in argomento risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto in data 17.01.2013, ovvero in occasione della stipula dell'atto

pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno in data 23.01.2013, con il quale l'attuale soggetto esecutato ne è divenuto pieno ed esclusivo proprietario.

Attestato di Prestazione Energetica (APE) ad oggi però non più valido, in quanto la sua scadenza era stata dichiarata dall'allora tecnico redattore nella data del 31.12.2013.

Quindi a mero titolo informativo si segnala che tale attestato reca il codice identificativo n. 042, ed in virtù del quale il bene in parola risulta essere stato classificato in classe energetica "G" con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EPgl,nren) pari a 290,1 KWh/m2 anno. Non è conosciuta, in quanto non comunicata allo scrivente la data dell'effettiva trasmissione di tale Attestato alla Regione Toscana (laddove all'epoca necessario), ovvero all'attuale Sistema Informativo Efficienza Energetica Regione Toscana (SIERT), ma si rileva invece il suo deposito presso il Comune di Pistoia, avvenuto in data 17.01.2013 ed acquisito al n. 3897 di protocollo generale, Pratica edilizia n. 11/ace/2013.

Stante ciò è comunque evidente che all'uopo, dovrà essere redatto nuovo Attestato di Prestazione Energetica (APE), alla luce del fatto che come anche già puntualizzato al paragrafo "caratteristiche costruttive" la porzione immobiliare risulta all'attualità priva di un proprie generatore di calore, in quanto evidentemente asportato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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 di abitazione 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 la quale non è dato quindi conoscere la sussistenza o meno di eventuali situazioni debitorie da parte del soggetto esecutato nei confronti dei proprietari delle ulteriori unità immobiliari, in relazione anche alla gestione e utilizzo delle parti, partizioni, aree e/o impianti che possono ritenersi eventualmente a comune.

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

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Porta Carratica n.c. 52 (già n.c. 16), piano Secondo e Terzo "sottotetto"

Trattasi di una porzione immobiliare costituita da una unità immobiliare ad uso e destinazione abitativa, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza di remota costruzione, posto nella Città e Comune di Pistoia, prospettante lungo la storica via Porta Carratica, originariamente facente parte della omonima Comunità. In effetti si precisa che a partire dall'anno 1775 vennero istituite quattro Comunità delle Cortine di Pistoia, comprendenti i Comunelli del Contado Pistoiese, che presero il nome dalle porte cittadine. In particolare La Comunità di Porta Carratica comprendeva i Comunelli di Sant'Angiolo, San Bastiano, Bonelle, Canapale, Chiazzano, Masiano, San Pierino alla Casa al Vescovo, Badia a Pacciana e Piuivica. Ripristinata con la Restaurazione la Comunità venne poi definitivamente soppressa nel 1878 ed incorporata nel Comune di Pistoia. Questo breve excursus al fine di far comprendere la particolare importanza storica che riveste il contesto cittadino in cui ricade il fabbricato di maggior consistenza, che ad oggi si presenta come un'area completamente urbanizzata, posta in prossimità delle storiche mura di Pistoia, che di fatto hanno costituito per secoli una netta separazione tra la città e la campagna circostante nonché un elemento architettonico, urbanistico e sociale di grande rilevanza. La porzione immobiliare in questione risulta quindi far parte di un edificio di maggior consistenza 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 "Unica" la cui stesura grafica è stata effettuata a tutto l'anno 1873. Siamo pertanto in presenza di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa facente parte di un edificio di maggior consistenza, sviluppantesi nel suo complesso su due livelli posti ai piani configurabili come secondo e terzo "sottotetto", avente accesso dal n.c. 52 (già n.c. 16) della pubblica via Porta Carratica per mezzo di ingresso e corridoio comuni posti al piano terreno e quindi di vano scale che si sviluppa ai vari piani, anch'esso evidentemente a comune ed a servizio anche della maggior parte delle residue porzioni immobiliari costituenti l'intero edificio. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione e consistenza, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti", e quindi a tutto quanto così come rilevato all'attualità, ovvero in sede del sopralluogo effettuato in data 17.10.2025 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. (Custode Giudiziario del bene). In questo primo scorcio di perizia si vuole quindi focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta inserito in un complesso edilizio di maggior consistenza, nonché di evidente remota costruzione, posto in fregio alla pubblica via Porta Carratica, comprendente ulteriori porzioni immobiliari disposte ai vari livelli, precipuamente ad uso abitativo. Constatata quindi l'indubbia origine storica del complesso di cui risulta quindi far parte anche il bene staggito, si riferisce di un edificio, la cui facciata principale lato est si erige in fregio alla citata pubblica

via, con un aspetto che allo stato attuale non si presenta in buono stato di manutenzione. Lo stesso risulta pertanto far parte di una più ampia schiera di ulteriori edifici aventi, in linea generale, analoghe caratteristiche tipologiche, anche se in taluni casi con altezze sul fronte strada diversificate fra loro, e che di fatto si sviluppano tutti lungo la menzionata viabilità pubblica, ovvero separati dalla stessa da ampio marciapiede Comunale, e costituente quest'ultima viabilità uno dei punti con presenza di numerose di attività commerciali e non solo, tutte individuabili e sviluppantesi a livello dei piani terreno dei vari fabbricati. Pubblica via Porta Carratica che identifica di fatto un percorso quasi obbligato per chi provenendo dal casello in uscita dall'autostrada A11 della Firenze – Mare, intende procedere verso il centro cittadino della città di Pistoia, accertando in tal senso la possibilità di raggiungere da tale punto, ed in pochissimo tempo, tutte le piazze principali e monumenti storici della Città, a partire dalla vicinissima Piazza della Resistenza (o denominata anche "Piazza d'Armi") ad est, nell'ambito della quale ritroviamo molteplici monumenti, targhe e lapidi in ricordo degli eventi della Seconda guerra mondiale, per poi passare alla Chiesa di San Paolo risalente al XII Secolo a nord, od anche alla Piazza Garibaldi a nord ovest, che deve il suo nome alla statua equestre in bronzo di Giuseppe Garibaldi, e quindi per addentrarsi poi all'interno del centro storico della Città con le sue caratteristiche vie ed edifici che ruotano intorno alla principale Piazza del Duomo e limitrofa cattedrale di San Zeno e Battistero di San Giovanni in Corte. Contesto paesaggistico nell'ambito del quale risulta inserito il bene staggitto che possiamo quindi definire particolarmente ameno, con un suo evidente pregio storico ed artistico, ma che allo stesso tempo porta con sé evidenti carenze che potremmo definire, parafrasandole, di tipo logistico e pratico. Tutto quindi di piacevole interesse ed attrattiva anche per turisti, ma che allo stesso tempo, restringendo la visuale a quanto di interesse, ci presenta il conto restituendoci un'area che analizzata e valutata con uno sguardo alle ormai attuali variate esigenze e abitudini generali della quotidianità, porta con sé evidenti carenze. In effetti se focalizziamo l'interesse al bene staggitto, ovvero all'ubicazione del fabbricato di maggior consistenza in cui risulta inserito, appare evidente come lo stesso, stante proprio le sue origini remote, non contempli tutte quelle caratteristiche e peculiarità che oggi generalmente vengono invece sempre più ricercate, e che convergono sostanzialmente nella ricerca di unità abitative e/o fabbricati di abitazioni aventi un apprezzabile confort abitativo e di praticità unito evidentemente anche al confort dell'ambiente esterno. Non sfugge il fatto che l'area in questione risulta di apprezzabile valore ed interesse allorché si parla di vicinanza al centro storico della Città, ma proponendoci di contro una zona particolarmente trafficata in qualsiasi ora del giorno nonché anche nelle ore notturne dei giorni festivi, con tutte le conseguenze che ne derivano in termini di inquinamento acustico e dell'area, e quindi generalmente un contesto che possiamo definire al quanto caotico. In effetti il tracciato della pubblica via Porta Carratica è attualmente individuato ad un unico senso di marcia, da sud verso nord, con presenza lungo il margine ovest, a delimitazione con il marciapiede Comunale ivi presente, di posti auto scoperti ad uso pubblico, questi ultimi peraltro evidentemente non in numero sufficiente a soddisfare le esigenze dei vari residenti e/o avventori. Costatazioni quelle fin qui esposte che trovano poi una loro implementazione nella descrizione più dettagliata e particolareggiata del bene staggitto così come proposta al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti", a cui evidentemente si rimanda per maggiore chiarezza, e quindi al fine di giungere con quanta più consapevolezza possibile ad un quadro complessivo conoscitivo dello stesso. Quanto sopra riportato vuole pertanto avere come unico scopo quello di fornire una panoramica generale dell'ambito e contesto paesaggistico e relative caratteristiche in cui il bene staggitto risulta collocato, senza poi tralasciare quanto più nello specifico andato a puntualizzare negli ulteriori dedicati paragrafi della presente perizia in relazione alle effettive sue condizioni di manutenzione e conservazione, e regolarità edilizia, il tutto finalizzato alla individuazione della sua reale appetibilità sul mercato immobiliare attuale e quindi utili per la ricerca del suo più probabile valore di mercato. 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 staggitto, 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 invece alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente perizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 222, Part. 450, Sub. 10, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 95.100,00

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 facente parte di un edificio di remota costruzione e di maggiore consistenza, in Comune di Pistoia, costituita nel suo complesso da una unità abitativa sviluppantesi per la sua maggior consistenza su un unico livello fuori terra (piano secondo), e quindi per la sua residua consistenza così come rilevabile in loco allo stato attuale, sviluppantesi al sovrastante piano individuabile come terzo "sottotetto", ed avente accesso dal n.c. 52 (già n.c. 16) della pubblica via Porta Carratica per mezzo di ingresso e corridoio comuni posti al piano terreno e quindi di vano scale che si sviluppa ai vari piani, anch'esso evidentemente a comune ed a servizio anche della maggior parte delle residue porzioni immobiliari costituenti l'intero fabbricato, il tutto come riportato nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo dell'intera porzione immobiliare staggita, unito alla presente come allegato n. "2".

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.

Stante ciò 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 ubicazione a quello in esame (c.d. "comparabili") che risultano essere stati oggetto di transazioni (compravendite) effettuate nel corso sia dell'anno 2024 che nel corrente anno 2025, 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 2023 et 2025.

Stante ciò si è ritenuto comunque prendere in considerazione un numero congruo di immobili potenzialmente comparabili compravenduti nel recente periodo, al fine di ricavare l'indicazione di un prezzo di mercato medio, utile alle necessità e finalità di cui alla presente stima.

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

Comparabile "1" (non utilizzato)

-Appartamento ad uso civile abitazione, ubicato al piano primo, con accesso da vano scala condominiale, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, antibagno, bagno, camera e terrazzo con accesso dal soggiorno;

-Indirizzo: via Porta Carratica n.c. 38;

-Anno costruzione/ultimazione indicativo: ante 1967;

-Stato di manutenzione presumibile (normale/scadente);

-Presenza di 1 servizi igienici;

-Compravenduto in data 14.11.2024 al prezzo pari ad € 65.000,00 con atto ai rogiti del Notaio Dott. Borgonuovo Turnaturi di Quarrata, repertorio n. 1.852 raccolta n. 1.550, trascritto a Pistoia il 20.11.2024 al n. 10551 del Registro Generale e n. 7377 del Registro Particolare;

-Riferimenti catastali: Foglio di mappa n. 222 mappale n. 400 subalterno 19, categoria A/3, classe 3^a, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq. 60;

Comparabile "2"

-Appartamento ad uso civile abitazione, ubicato al piano secondo, con accesso sulla sinistra per chi accede al vano scala condominiale dalle scale comuni, composto da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio e due camere;

-Indirizzo: via dello Spigo n.c. 18;

-Anno costruzione/ultimazione indicativo: ante 1967;

-Stato di manutenzione presumibile (normale/scadente);

-Presenza di 1 servizi igienici;

-Compravenduto in data 09.01.2024 al prezzo pari ad € 115.000,00 con scrittura privata autenticata

nelle firme dal Notaio Dott. Tullio Alberto Lops, repertorio n. 3.897 raccolta n. 3.347, trascritta a Pistoia il 10.01.2024 al n. 256 del Registro Generale e n. 189 del Registro Particolare;
-Riferimenti catastali: Foglio di mappa n. 222 mappale n. 398 subalterno 10, categoria A/4, classe 6[^], consistenza vani 5, superficie catastale mq. 92;

Comparabile “3”

-Appartamento posto al piano primo, con accesso dalla porta frontale per chi giunge al piano dalle scale condominiali, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due bagni, due camere e veranda;
-Indirizzo: via Porta Carratica n.c. 52;
-Anno costruzione/ultimazione indicativo: ante 1967;
-Stato di manutenzione presumibile (normale/scadente);
-Presenza di 2 servizi igienici;
-Compravenduto in data 18.06.2025 al prezzo pari ad € 100.000,00 con atto pubblico ai rogiti del Notaio Dott. Giacomo Cappellini, repertorio n. 657 raccolta n. 553, trascritta a Pistoia il 3.06.2025 al n. 5801 del Registro Generale e n. 4039 del Registro Particolare;
-Riferimenti catastali: Foglio di mappa n. 222 mappale n. 450 subalterno 4 e mappale n. 446 subalterno2, uniti tra loro, categoria A/4, classe 4[^], consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 84;

(A titolo informativo si precisa che il comparabile appena sopra riportato, sulla base dei riferimenti sia ubicazionali che catastali, risulta evidentemente identificare una unità abitativa facente parte del medesimo edificio in cui è inserito anche il bene staggito, ovvero posta al piano primo)

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, od ancora per prezzi di vendita rilevati in atto del tutto fuorvianti.

Per procedere ad un primo approccio del valore del bene staggito, si è fatto quindi riferimento ai menzionati comparabili n. “2” et “3”, 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, ovvero uno di questi, ricompreso nel medesimo edificio, e comunque paragonabili allo stesso in termini di consistenza e destinazione d'uso.

Un primo riscontro restituisce comunque un prezzo medio pari ad appena circa 1.300 €/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 “Centrale/Centro storico/Interno alle mura urbane” – Codice Zona “B3” valido per il 1[^] trimestre dell'anno 2025, 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 1.200 €/m² ed un massimo di circa 1.500 €/m².

A tal fine si uniscono come allegato n. “18” 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), 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 medio desumibile quindi dalle banche dati dei vari principali operatori e riviste specializzate nel settore immobiliare, evidenzia una sostanziale uniformità di prezzo che si attesta pertanto a circa 1.300 €/m².

In considerazione pertanto 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. 73,13, si ricava un più probabile valore di mercato pari ad arrotondate € 95.100,00.

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 le variabili dinamiche del mercato immobiliare.

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 Porta Carratica n.c. 52 (già n.c. 16), piano Secondo e Terzo "sottotetto"	73,13 mq	1.300,00 €/mq	€ 95.100,00	100,00%	€ 95.100,00
Valore di stima:					€ 95.100,00

Valore di stima: € 95.100,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 90.100,00

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 15/11/2025

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
- ✓ Altri allegati - Allegato 3 - atto pubblico di compravendita notaio Vincenzo Bafunno del 23.01.2013
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 - atto pubblico di compravendita notaio Gualtiero Cappellini del 12.01.1972
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 - documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - Comunicazioni sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato 7 - Richiesta a Agenzia Entrate di Pistoia per contratti di affitto
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 - richiesta Pratiche Edilizie a Comune di Pistoia
- ✓ Altri allegati - Allegato 9 - richiesta Pratiche Edilizie a Archivio Storico Comune di Pistoia
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Richiesta a Ufficio del Genio Civile
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 - Richiesta a Agenzia Entrate di Pistoia per documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 - Comunicazioni invio bozza CTU alle parti
- ✓ Altri allegati - Allegato 13 - ricognizione fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato 14 - aggiornamento ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Allegato 15 - Permesso per Lavori a sanatoria protocollo n. 154/1979 (Pratica Edilizia n. 154 del 19.02.1979)
- ✓ Altri allegati - Allegato 16 - Concessione a Sanatoria n. 676 del 05.05.1994 (Pratica di Condono Edilizio n. 6560/21)
- ✓ Altri allegati - Allegato 17 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 08.02.2016 prot. 14203 Pratica Edilizia n. 214/2016
- ✓ Altri allegati - Allegato 18 - comparabili

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Porta Carratica n.c. 52 (già n.c. 16), piano Secondo e Terzo "sottotetto"
Trattasi di una porzione immobiliare costituita da una unità immobiliare ad uso e destinazione abitativa, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza di remota costruzione, posto nella Città e Comune di Pistoia, prospettante lungo la storica via Porta Carratica, originariamente facente parte della omonima Comunità. In effetti si precisa che a partire dall'anno 1775 vennero istituite quattro Comunità delle Cortine di Pistoia, comprendenti i Comunelli del Contado Pistoiese, che presero il nome dalle porte cittadine. In particolare La Comunità di Porta Carratica comprendeva i Comunelli di Sant'Angiolo, San Bastiano, Bonelle, Canapale, Chiazzano, Masiano, San Pierino alla Casa al Vescovo, Badia a Pacciana e Piuvisa. Ripristinata con la Restaurazione la Comunità venne poi definitivamente soppressa nel 1878 ed incorporata nel Comune di Pistoia. Questo breve excursus al fine di far comprendere la particolare importanza storica che riveste il contesto cittadino in cui ricade il fabbricato di maggior consistenza, che ad oggi si presenta come un'area completamente urbanizzata, posta in prossimità delle storiche mura di Pistoia, che di fatto hanno costituito per secoli una netta separazione tra la città e la campagna circostante nonché un elemento architettonico, urbanistico e sociale di grande rilevanza. La porzione immobiliare in questione risulta quindi far parte di un edificio di maggior consistenza 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 "Unica" la cui stesura grafica è stata effettuata a tutto l'anno 1873. Siamo pertanto in presenza di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa facente parte di un edificio di maggior consistenza, sviluppantesi nel suo complesso su due livelli posti ai piani configurabili come secondo e terzo "sottotetto", avente accesso dal n.c. 52 (già n.c. 16) della pubblica via Porta Carratica per mezzo di ingresso e corridoio comuni posti al piano terreno e quindi di vano scale che si sviluppa ai vari piani, anch'esso evidentemente a comune ed a servizio anche della maggior parte delle residue porzioni immobiliari costituenti l'intero edificio. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione e consistenza, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti", e quindi a tutto quanto così come rilevato all'attualità, ovvero in sede del sopralluogo effettuato in data 17.10.2025 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. (Custode Giudiziario del bene). In questo primo scorcio di perizia si vuole quindi focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta inserito in un complesso edilizio di maggior consistenza, nonché di evidente remota costruzione, posto in fregio alla pubblica via Porta Carratica, comprendente ulteriori porzioni immobiliari disposte ai vari livelli, precipuamente ad uso abitativo. Constatata quindi l'indubbia origine storica del complesso di cui risulta quindi far parte anche il bene staggito, si riferisce di un edificio, la cui facciata principale lato est si erige in fregio alla citata pubblica via, con un aspetto che allo stato attuale non si presenta in buono stato di manutenzione. Lo stesso risulta pertanto far parte di una più ampia schiera di ulteriori edifici aventi, in linea generale, analoghe caratteristiche tipologiche, anche se in taluni casi con altezze sul fronte strada diversificate fra loro, e che di fatto si sviluppano tutti lungo la menzionata viabilità pubblica, ovvero separati dalla stessa da ampio marciapiede Comunale, e costituente quest'ultima viabilità uno dei punti con presenza di numerose di attività commerciali e non solo, tutte individuabili e sviluppantesi a livello dei piani terreno dei vari fabbricati. Pubblica via Porta Carratica che identifica di fatto un percorso quasi obbligato per chi provenendo dal casello in uscita dall'autostrada A11 della Firenze - Mare, intende procedere verso il centro cittadino della città di Pistoia, accertando in tal senso la possibilità di raggiungere da tale punto, ed in pochissimo tempo, tutte le piazze principali e monumenti storici della

Città, a partire dalla vicinissima Piazza della Resistenza (o denominata anche "Piazza d'Armi") ad est, nell'ambito della quale ritroviamo molteplici monumenti, targhe e lapidi in ricordo degli eventi della Seconda guerra mondiale, per poi passare alla Chiesa di San Paolo risalente al XII Secolo a nord, od anche alla Piazza Garibaldi a nord ovest, che deve il suo nome alla statua equestre in bronzo di Giuseppe Garibaldi, e quindi per addentrarsi poi all'interno del centro storico della Città con le sue caratteristiche vie ed edifici che ruotano intorno alla principale Piazza del Duomo e limitrofa cattedrale di San Zeno e Battistero di San Giovanni in Corte. Contesto paesaggistico nell'ambito del quale risulta inserito il bene staggitto che possiamo quindi definire particolarmente ameno, con un suo evidente pregio storico ed artistico, ma che allo stesso tempo porta con sé evidenti carenze che potremmo definire, parafrasandole, di tipo logistico e pratico. Tutto quindi di piacevole interesse ed attrattiva anche per turisti, ma che allo stesso tempo, restringendo la visuale a quanto di interesse, ci presenta il conto restituendoci un'area che analizzata e valutata con uno sguardo alle ormai attuali variate esigenze e abitudini generali della quotidianità, porta con sé evidenti carenze. In effetti se focalizziamo l'interesse al bene staggitto, ovvero all'ubicazione del fabbricato di maggior consistenza in cui risulta inserito, appare evidente come lo stesso, stante proprio le sue origini remote, non contempli tutte quelle caratteristiche e peculiarità che oggi generalmente vengono invece sempre più ricercate, e che convergono sostanzialmente nella ricerca di unità abitative e/o fabbricati di abitazioni aventi un apprezzabile confort abitativo e di praticità unito evidentemente anche al confort dell'ambiente esterno. Non sfugge il fatto che l'area in questione risulta di apprezzabile valore ed interesse allorquando si parla di vicinanza al centro storico della Città, ma proponendoci di contro una zona particolarmente trafficata in qualsiasi ora del giorno nonché anche nelle ore notturne dei giorni festivi, con tutte le conseguenze che ne derivano in termini di inquinamento acustico e dell'area, e quindi generalmente un contesto che possiamo definire al quanto caotico. In effetti il tracciato della pubblica via Porta Carratica è attualmente individuato ad un unico senso di marcia, da sud verso nord, con presenza lungo il margine ovest, a delimitazione con il marciapiede Comunale ivi presente, di posti auto scoperti ad uso pubblico, questi ultimi peraltro evidentemente non in numero sufficiente a soddisfare le esigenze dei vari residenti e/o avventori. Costatazioni quelle fin qui esposte che trovano poi una loro implementazione nella descrizione più dettagliata e particolareggiata del bene staggitto così come proposta al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti", a cui evidentemente si rimanda per maggiore chiarezza, e quindi al fine di giungere con quanta più consapevolezza possibile ad un quadro complessivo conoscitivo dello stesso. Quanto sopra riportato vuole pertanto avere come unico scopo quello di fornire una panoramica generale dell'ambito e contesto paesaggistico e relative caratteristiche in cui il bene staggitto risulta collocato, senza poi tralasciare quanto più nello specifico andato a puntualizzare negli ulteriori dedicati paragrafi della presente perizia in relazione alle effettive sue condizioni di manutenzione e conservazione, e regolarità edilizia, il tutto finalizzato alla individuazione della sua reale appetibilità sul mercato immobiliare attuale e quindi utili per la ricerca del suo più probabile valore di mercato. 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 staggitto, 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 invece alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente perizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 222, Part. 450, Sub. 10, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa facente parte di un edificio di maggior consistenza posto nel Comune di Pistoia, con accesso dal n.c. 52 (già n.c. 16) dalla pubblica via Porta Carratica, il tutto classificato secondo il Piano della Città Storica vigente per il Comune di Pistoia (adottato con D.C.C. n. 117 del 30.10.2006, approvato con D.C.C. n. 30 del 11.02.2008, come "Edificio modulare: casa a torre, schiera" normato dall'articolo 20 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. 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 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.

Prezzo base d'asta: € 90.100,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 120/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.100,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via Porta Carratica n.c. 52 (già n.c. 16), piano Secondo e Terzo "sottotetto"		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 222, Part. 450, Sub. 10, Categoria A3	Superficie	73,13 mq
Stato conservativo:	Il bene di che trattasi, si ricorda identificare una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa facente parte di un edificio di remota costruzione e di maggiore consistenza, in Comune di Pistoia, costituita nel suo complesso da una unità abitativa sviluppantesi per la sua maggior consistenza su un unico livello fuori terra (piano secondo), e quindi per la sua residua consistenza così come rilevabile in loco allo stato attuale, sviluppantesi al sovrastante piano individuabile come terzo "sottotetto", ed avente accesso dal n.c. 52 (già n.c. 16) della pubblica via Porta Carratica per mezzo di ingresso e corridoio comuni posti al piano terreno e quindi di vano scale che si sviluppa ai vari piani, anch'esso evidentemente a comune ed a servizio anche della maggior parte delle residue porzioni immobiliari costituenti l'intero fabbricato. Porzione immobiliare che come meglio puntualizzato al paragrafo "precisazioni" non è di fatto risultata abitata da diverso tempo, come giustamente rilevabile anche dal verbale redatto da parte del personale presente in rappresentanza di I.S.V.E.G (Istituto vendite giudiziarie), proprio in sede del sopralluogo effettuato in data 17.10.2025. Nonostante ciò, e quindi per quanto è stato possibile accertare a livello visivo, correlato anche all'epoca di costruzione della stessa, si può riferire tuttavia di uno stato di manutenzione e conservazione che nel suo complesso si è presentato in condizioni "normali", ritenendo comunque in questa occasione evidenziare alcune particolarità. In prima battuta si vuole portare in evidenza quanto già anche segnalato al paragrafo "dati catastali" in merito alla mancanza fisica, allo stato dei luoghi, della scala presumibilmente di tipo autoportante che metteva in comunicazione i locali del piano secondo con le sovrastanti soffitte poste al piano terzo "sottotetto". Scala quest'ultima che peraltro risulta essere stata oggetto di dedicate pratiche edilizie depositate presso il competente Comune di Pistoia, meglio descritte ed analizzate al dedicato paragrafo "regolarità edilizia", ma che di fatto, in sede del sopralluogo effettuato nella data del 17.10.2025 è risultata appunto non presente in loco, ovvero evidentemente asportata, stante il fatto che nella zona in cui la stessa risultava installata, sono ancora oggi presenti a pavimento i relativi ancoraggi. In particolare, da quanto rilevabile dalla documentazione catastale nonché quella edilizia reperita presso i vari competenti Uffici pubblici, emerge che la menzionata scala era del tipo "a chiocciola", posizionata in angolo sud ovest del locale soggiorno, ovvero del locale sulla destra entrando nell'unità abitativa dalla rampa scale comune, e che evidentemente consentiva l'accesso ai locali soffitta posti al piano definibile come terzo "sottotetto" (o quarto fuori terra). A dimostrazione di ciò risulta ancora oggi presente nell'ambito del solaio di interpiano tra il locale soggiorno al piano secondo e le soffitte al piano terzo "sottotetto", un'apertura avente dimensioni di circa mt. 0,75 x mt. 1,43, andata a creare proprio al fine di installarvi tale scala. Evidenziato tale spetto, è utile riferire altresì della presenza di rivestimenti in cartongesso, o materiale similare, alle pareti del locale soggiorno e del contiguo locale camera, che prospetta sulla pubblica via Porta Carratica, ed entrambi posti al piano secondo. Rivestimento a parete che peraltro, come già puntualizzato anche al paragrafo "consistenza", non ha permesso di verificare la effettiva consistenza di tali locali. Non è dato sapere se tale "bizzarra" soluzione sia unicamente finalizzata al più agevole passaggio di eventuali forassiti o altri corrugati e/o tubazioni, senza quindi andare ad interessare le murature perimetrali in elevazione, oppure se adottata al fine di andare a celare alla vista eventuali carenze e/o mancanze di qualche tipo attinenti le murature perimetrali, od ancora plausibilmente adottata al mero scopo di uniformare i vari locali, ovvero renderli quanto più possibile planimetricamente regolari. Quesiti ed ipotesi che potranno trovare una risposta procedendo alla effettuazione di eventuali saggi e verifiche con relative e conseguenti spese, che si demandano, in questo caso, quale onere dell'eventuale aggiudicatario. Peraltro tale situazione si riscontra anche nell'ambito del locale soffitta posto al piano individuabile come terzo "sottotetto" (o quarto fuori terra), ovvero quello centrale, ove si accerta anche in questo caso la presenza di rivestimento a parete, che unitamente agli allestimenti presenti al suo interno, si può ipotizzare come già utilizzata e/o adibita a "cameretta". Ulteriore particolare che si porta in evidenza, riguarda la mancanza anche del generatore di calore a servizio della porzione immobiliare, che stando a quanto accertabile in sede di sopralluogo, risultava installato all'interno del locale cucina, ovvero nell'ambito della parete lato ovest della stessa. Anche in questo caso si riferisce pertanto di una sua evidente asportazione, con conseguente distacco delle relative tubazioni, tra cui anche quella di adduzione del gas metano. In corrispondenza di tale parete, posta a		

soffitto, si rileva altresì la presenza della tubazione in acciaio inox di scarico dei fumi, evidentemente a servizio della menzionata caldaia, segnalando che a livello visivo non si rileva con chiarezza come la stessa si sviluppi e dove vada a sfociare, e pertanto non escludendo in tal senso il suo passaggio anche all'interno di porzioni e/o partizioni anche di proprietà di terzi. Quanto sopra per evidenziare quindi che l'asportazione sia della citata scala di comunicazione con i locali soffitti posti al piano terzo "sottotetto", nonché della caldaia ora in ultimo riportata, si presentano evidentemente come interventi del tutto estemporanei, ed in conseguenza dei quali, all'uopo, dovranno essere adottati interventi di messa in sicurezza. Segnalate tali particolarità, e passando ora ad una visione più generalizzata del bene, si riferisce, come già detto, di uno stato di manutenzione e conservazione che nel suo complesso si può tutto sommato definire in condizioni "normali", compatibilmente con le finiture e caratteristiche strutturali che lo caratterizzano. Infatti bisogna tenere conto, per il caso di specie, che trattasi comunque di una porzione immobiliare facente parte di un edificio di remota costruzione, per la quale, da quanto rilevabile a livello visivo, non sono state rilevate particolari evidenze di cedimenti e/o fessurazioni nelle varie strutture murarie sia perimetrali che interne in elevazione, ovvero importanti fenomeni di infiltrazioni o particolari sentori di umidità, ad eccezione di alcune zone generalizzate e localizzate a parete di alcuni locali ove appaiono leggere esfoliazioni dell'intonaco, comunque plausibili e quale naturale conseguenza per la tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione del fabbricato in argomento. Quanto appena segnalato, fatto salvo evidentemente eventuali e diverse condizioni che si potrebbero presentare per quei locali ove risultano presenti a parete i rivestimenti in cartongesso, o materiale analogo. Stante ciò è opportuno quindi rilevare la presenza di finiture sia interne che esterne, che nella loro maggior parte dei casi, risultano di evidente remota fattura, e che, salvo anche le particolarità appena sopra menzionate, richiedono tuttavia interventi di manutenzione che comunque risultano ordinariamente prevedibili nell'arco degli anni, ed in particolare per immobili della tipologia edilizia come quello in esame. Volendo puntualizzare in merito alle finiture, è balzato agli occhi, in sede del sopralluogo, che nell'ambito del rivestimento a parete presente nel piccolo locale doccia, è stato effettuato un intervento, del tutto approssimativo, mediante stuccature delle mattonelle presenti perimetralmente al piatto doccia, il tutto probabilmente in conseguenza di una non perfetta sigillatura dei vari giunti, con conseguenti eventuali infiltrazioni che si erano andate ad originare nelle murature perimetrali. Senza ulteriormente dilungarsi si ritiene unicamente di ribadire che le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte, si ribadisce, costituiscono una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo del 17.10.2025, e quindi da non ritenersi esaustive di tutte le particolarità e specificità che nel loro insieme consentono di qualificare le condizioni di conservazione e manutenzione di un immobile, ma comunque propositive 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 vizi occulti, o comunque ulteriori elementi e circostanze che potranno, gioco forza, essere verificate solo in seguito, anche in virtù di eventuali saggi e/o prove da effettuarsi sia a livello strutturale che impiantistico. In tal senso, accertato lo stato attuale dei luoghi, è consigliabile da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, la effettuazione di un più puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza degli impianti in generale. Per quanto sopra ed a maggior chiarimento, si rimanda all'elaborato grafico schematico ed indicativo unito come allegato n. "2", nonché alla ricognizione fotografica unita invece alla presente come allegato n. "13" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e 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 17.10.2025. 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, ovvero in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione nel periodo intercorrente tra la data dei sopralluoghi effettuati 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 costituita da una unità immobiliare ad uso e destinazione abitativa, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza di remota costruzione, posto nella Città e Comune di Pistoia, prospettante lungo la storica via Porta Carratica, originariamente facente parte della omonima Comunità. In effetti si precisa che a partire dall'anno 1775 vennero istituite quattro Comunità delle Cortine di Pistoia, comprendenti i Comunelli del Contado Pistoiese, che presero il nome dalle porte cittadine. In particolare La Comunità di Porta Carratica comprendeva i Comunelli di Sant'Angiolo, San Bastiano, Bonelle, Canapale, Chiazzano, Masiano, San Pierino alla Casa al Vescovo, Badia a Pacciana e Piuivica. Ripristinata con la Restaurazione la Comunità venne poi definitivamente soppressa nel 1878 ed incorporata nel Comune di Pistoia. Questo breve excursus al fine di far comprendere la particolare importanza storica che riveste il contesto cittadino in cui ricade il fabbricato di maggior consistenza, che ad oggi si presenta come un'area completamente urbanizzata, posta in prossimità delle storiche mura di Pistoia, che di fatto hanno costituito per secoli una netta separazione tra la città e la campagna circostante nonché un elemento architettonico, urbanistico e sociale di grande rilevanza. La porzione immobiliare in questione risulta quindi far parte di un edificio di maggior consistenza 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 "Unica" la cui stesura grafica è stata effettuata a tutto l'anno 1873. Siamo pertanto in presenza di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa facente parte di un edificio di maggior consistenza, sviluppatosi nel suo complesso su due livelli posti ai piani configurabili come secondo e terzo "sottotetto", avente accesso dal n.c. 52 (già n.c. 16) della pubblica via

Porta Carratica per mezzo di ingresso e corridoio comuni posti al piano terreno e quindi di vano scale che si sviluppa ai vari piani, anch'esso evidentemente a comune ed a servizio anche della maggior parte delle residue porzioni immobiliari costituenti l'intero edificio. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione e consistenza, a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti", e quindi a tutto quanto così come rilevato all'attualità, ovvero in sede del sopralluogo effettuato in data 17.10.2025 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. (Custode Giudiziario del bene). In questo primo scorcio di perizia si vuole quindi focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta inserito in un complesso edilizio di maggior consistenza, nonché di evidente remota costruzione, posto in fregio alla pubblica via Porta Carratica, comprendente ulteriori porzioni immobiliari disposte ai vari livelli, precipuamente ad uso abitativo. Constatata quindi l'indubbia origine storica del complesso di cui risulta quindi far parte anche il bene staggito, si riferisce di un edificio, la cui facciata principale lato est si erige in fregio alla citata pubblica via, con un aspetto che allo stato attuale non si presenta in buono stato di manutenzione. Lo stesso risulta pertanto far parte di una più ampia schiera di ulteriori edifici aventi, in linea generale, analoghe caratteristiche tipologiche, anche se in taluni casi con altezze sul fronte strada diversificate fra loro, e che di fatto si sviluppano tutti lungo la menzionata viabilità pubblica, ovvero separati dalla stessa da ampio marciapiede Comunale, e costituente quest'ultima viabilità uno dei punti con presenza di numerose di attività commerciali e non solo, tutte individuabili e sviluppantesi a livello dei piani terreno dei vari fabbricati. Pubblica via Porta Carratica che identifica di fatto un percorso quasi obbligato per chi provenendo dal casello in uscita dall'autostrada A11 della Firenze - Mare, intende procedere verso il centro cittadino della città di Pistoia, accertando in tal senso la possibilità di raggiungere da tale punto, ed in pochissimo tempo, tutte le piazze principali e monumenti storici della Città, a partire dalla vicinissima Piazza della Resistenza (o denominata anche "Piazza d'Armi") ad est, nell'ambito della quale ritroviamo molteplici monumenti, targhe e lapidi in ricordo degli eventi della Seconda guerra mondiale, per poi passare alla Chiesa di San Paolo risalente al XII Secolo a nord, od anche alla Piazza Garibaldi a nord ovest, che deve il suo nome alla statua equestre in bronzo di Giuseppe Garibaldi, e quindi per addentrarsi poi all'interno del centro storico della Città con le sue caratteristiche vie ed edifici che ruotano intorno alla principale Piazza del Duomo e limitrofa cattedrale di San Zeno e Battistero di San Giovanni in Corte. Contesto paesaggistico nell'ambito del quale risulta inserito il bene staggito che possiamo quindi definire particolarmente ameno, con un suo evidente pregio storico ed artistico, ma che allo stesso tempo porta con sé evidenti carenze che potremmo definire, parafrasandole, di tipo logistico e pratico. Tutto quindi di piacevole interesse ed attrattiva anche per turisti, ma che allo stesso tempo, restringendo la visuale a quanto di interesse, ci presenta il conto restituendoci un'area che analizzata e valutata con uno sguardo alle ormai attuali variate esigenze e abitudini generali della quotidianità, porta con sé evidenti carenze. In effetti se focalizziamo l'interesse al bene staggito, ovvero all'ubicazione del fabbricato di maggior consistenza in cui risulta inserito, appare evidente come lo stesso, stante proprio le sue origini remote, non contempli tutte quelle caratteristiche e peculiarità che oggi generalmente vengono invece sempre più ricercate, e che convergono sostanzialmente nella ricerca di unità abitative e/o fabbricati di abitazioni aventi un apprezzabile confort abitativo e di praticità unito evidentemente anche al confort dell'ambiente esterno. Non sfugge il fatto che l'area in questione risulta di apprezzabile valore ed interesse allorchando si parla di vicinanza al centro storico della Città, ma proponendoci di contro una zona particolarmente trafficata in qualsiasi ora del giorno nonché anche nelle ore notturne dei giorni festivi, con tutte le conseguenze che ne derivano in termini di inquinamento acustico e dell'area, e quindi generalmente un contesto che possiamo definire al quanto caotico. In effetti il tracciato della pubblica via Porta Carratica è attualmente individuato ad un unico senso di marcia, da sud verso nord, con presenza lungo il margine ovest, a delimitazione con il marciapiede Comunale ivi presente, di posti auto scoperti ad uso pubblico, questi ultimi peraltro evidentemente non in numero sufficiente a soddisfare le esigenze dei vari residenti e/o avventori. Constatazioni quelle fin qui esposte che trovano poi una loro implementazione nella descrizione più dettagliata e particolareggiata del bene staggito così come proposta al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti", a cui evidentemente si rimanda per maggiore chiarezza, e quindi al fine di giungere con quanta più consapevolezza possibile ad un quadro complessivo conoscitivo dello stesso. Quanto sopra riportato vuole pertanto avere come unico scopo quello di fornire una panoramica generale dell'ambito e contesto paesaggistico e relative caratteristiche in cui il bene staggito risulta collocato, senza poi tralasciare quanto più nello specifico andato a puntualizzare negli ulteriori dedicati paragrafi della presente perizia in relazione alle effettive sue condizioni di manutenzione e conservazione, e regolarità edilizia, il tutto finalizzato alla individuazione della sua reale appetibilità sul mercato immobiliare attuale e quindi utili per la ricerca del suo più probabile valore di mercato. 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, 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 invece alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente perizia.

Vendita soggetta a IVA:

NO

**Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:**

SI

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 01/02/2013

Reg. gen. 867 - Reg. part. 108

Quota: 1/1

Importo: € 187.731,28

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 93.865,64

Rogante: Notaio Vincenzo Bafunno

Data: 23/01/2013

N° repertorio: 60396

N° raccolta: 21496

Trascrizioni

- **Verbale Pignortamento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 13/08/2025

Reg. gen. 7774 - Reg. part. 5536

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****