

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cappelli Mirta, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2026 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Piastre e Prunetta m 61 A.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via piastre e prunetta.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Piastre e Prunetta m 61 A.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via piastre e prunetta.....	6
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Piastre e Prunetta m 61 A.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via piastre e prunetta.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Piastre e Prunetta m 61 A.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via piastre e prunetta.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Piastre e Prunetta m 61 A.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via piastre e prunetta.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Piastre e Prunetta m 61 A.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via piastre e prunetta.....	10
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Piastre e Prunetta m 61 A.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via piastre e prunetta.....	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Piastre e Prunetta m 61 A.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via piastre e prunetta.....	11
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Piastre e Prunetta m 61 A.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via piastre e prunetta.....	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Piastre e Prunetta m 61 A.....	13

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via piastre e prunetta.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Piastre e Prunetta m 61 A.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Piastre e Prunetta m 61 A.....	14
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Piastre e Prunetta m 61 A.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via piastre e prunetta.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Piastre e Prunetta m 61 A.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via piastre e prunetta.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Piastre e Prunetta m 61 A.....	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via piastre e prunetta.....	23
Normativa urbanistica.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Piastre e Prunetta m 61 A.....	28
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via piastre e prunetta.....	30
Regolarità edilizia.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Piastre e Prunetta m 61 A.....	32
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via piastre e prunetta.....	32
Stima / Formazione lotti.....	34
Riserve e particolarità da segnalare.....	38
Riepilogo bando d'asta.....	40
Lotto Unico	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 17/2026 del R.G.E.....	44
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 79.633,70	44
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	46
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Piastre e Prunetta m 61 A.....	46
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via piastre e prunetta.....	50

All'udienza del 10/02/2026, il sottoscritto Arch. Cappelli Mirta, con studio in Via Domenico Guerrazzi 10 A - 51016 - Montecatini-Terme (PT), email cappellimirta@gmail.com, PEC mirta.cappelli@archiworld.it, Tel. 3498542084, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Piastre e Prunetta m 61 A
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via piastre e prunetta

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA M 61 A

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata nel Comune di Pistoia, lungo la Via Piastre e Prunetta. Il compendio si inserisce in un'area a carattere prevalentemente montano, in un contesto ambientale pregevole, caratterizzato da edilizia residenziale sparsa e nuclei storici. Il collegamento con il centro urbano di Pistoia (distante circa 13 km) è garantito dalla SR66 (Modenese) e da linee di trasporto pubblico extraurbano, sebbene la zona risulti parzialmente carente di servizi di grande distribuzione, reperibili prevalentemente a valle in località Capostrada.

Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, posta al piano primo. L'immobile gode di un accesso indipendente che avviene tramite una loggia coperta a comune. L'interno dell'appartamento si articola nella seguente distribuzione planimetrica: Vano ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere da letto, bagno finestrato, locale ripostiglio situato nel vano sottoscala interno.

Completano la consistenza del bene i diritti di comproprietà pro-quota sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Si rileva una marcata discordanza tra l'intestazione catastale e la storia dei trasferimenti del subalterno 12. Sebbene il bene sia censito in categoria F/1 (Area Urbana), a partire da una nota di trascrizione del 19 gennaio 1995 (Notaio G.C. **** Omissis ****, Rep. 52587), l'area viene trattata come "corte comune" con l'assegnazione di un diritto d'uso di un posto auto. Tale impostazione viene confermata nel successivo atto di compravendita del 24 aprile 1997 (Notaio **** Omissis ****, Rep. 97727), dove il bene viene descritto come "resede a comune" e rappresentato graficamente come tale nelle planimetrie catastali delle unità abitative.

Sotto il profilo documentale, emerge una criticità sostanziale: l'assegnazione e il trasferimento dei diritti su quest'area sono avvenuti senza che venisse regolarizzato il passaggio di proprietà dai primi intestatari del 1992 (**** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****) ai venditori successivi. Di fatto, è stato trasferito un diritto (l'uso esclusivo del posto auto sulla corte) su un bene che catastalmente risultava ancora in capo a soggetti terzi, e senza che tutti i comproprietari pro-indiviso dell'area urbana partecipassero formalmente ai regimi per la cessione delle proprie quote.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 03/03/2026, lo scrivente CTU ha effettuato l'accesso ai luoghi congiuntamente al personale dell'Istituto Vendite Giudiziarie (ISVEG). Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza della parte esecutata (proprietaria), la quale ha consentito l'ingresso nell'immobile, presente durante l'intera durata del sopralluogo era presente il coniuge.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA

L'area in oggetto è situata nel Comune di Pistoia, località Le Piastre, con accesso diretto dalla Via Piastre e Prunetta.

L'area è censita al Catasto Fabbricati come Area Urbana, categoria F/1

Si presenta come uno spazio scoperto, pianeggiante e consolidato, con finitura superficiale in asfalto o cemento che versa in scarse condizioni manutentive. Situato in aderenza al fabbricato principale, presenta una posizione che non consente un agevole utilizzo in caso di vetture di dimensioni più grandi-

Sebbene l'area sia funzionalmente dedicata a parcheggio per l'immobile del civico 61a, si riscontra una mancanza di titolarità. Attualmente, la proprietà dell'area risulta intestata a soggetti terzi rispetto alla ditta proprietaria del fabbricato.

Nell'atto del Notaio **** Omissis **** del 24/04/1997 (Rep. 97727/11504), viene esplicitamente dichiarato, a favore dell'unità immobiliare pignorata, il diritto d'uso di uno spazio scoperto adibito a posto auto situato sulla corte comune (sub 12). Tale bene è graficamente rappresentato come "resede a comune" nelle planimetrie catastali allegate alle unità principali (planimetria del sub 16 intestata alla debitrice e planimetria sub 17 intestato ad uno dei titolari del sub 12 medesimo) sin dal frazionamento del 1992. Si riscontra inoltre una nota di trascrizione del 19/01/1995 (Notaio **** Omissis ****, Rep. 52587) che già menzionava l'assegnazione di tale spazio.

Criticità e Difficoltà Rilevate

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, si riscontra la totale mancanza di continuità nelle trascrizioni e nell'intestazione catastale. Risultano infatti ancora iscritti come pieni proprietari i soggetti primi acquirenti del 1992:

**** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****), nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** (Proprietà per 2/4).

**** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****), nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** (Proprietà per 1/4 in comunione dei beni).

**** Omissis **** (C.F.**** Omissis ****), nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** (Proprietà per 1/4 in comunione dei beni).

Di contro, l'attuale debitrice **** Omissis ****, non risulta formalmente intestataria di alcuna quota del subalterno 12. Ne consegue che, nonostante l'atto di provenienza ne citi l'uso esclusivo, il bene è formalmente in capo a soggetti terzi estranei alla procedura. Tale circostanza è aggravata dal fatto che un precedente trasferimento (anno 1997) è avvenuto senza la partecipazione dei suddetti comproprietari pro-indiviso, configurando un titolo parzialmente viziato per quanto concerne la pertinenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Piastre e Prunetta m 61 A
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via piastre e prunetta

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA M 61 A

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dall'esame di due atti di provenienza risulta attribuito all'unità immobiliare il diritto di "uso di posto auto in corte a comune".

Nell'atto del Notaio **** Omissis **** del 24/04/1997 (Rep. 97727/11504), viene esplicitamente dichiarato, a favore dell'unità immobiliare pignorata, il diritto d'uso di uno spazio scoperto adibito a posto auto situato sulla corte comune (sub 12). Tale bene è graficamente rappresentato come "resede a comune" nelle planimetrie catastali allegate alle unità principali (planimetria del sub 16 intestata alla debitrice e planimetria sub 17 intestato ad uno dei titolari del sub 12 medesimo) sin dal frazionamento del 1992. Si riscontra inoltre una nota di trascrizione del #19/01/1995# (Notaio G.C. **** Omissis ****, Rep. 52587) che già menzionava l'assegnazione di tale spazio.

Criticità e Difformità Rilevate

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, si riscontra la totale mancanza di continuità nelle trascrizioni e nell'intestazione catastale. Risultano infatti ancora iscritti come pieni proprietari i soggetti primi acquirenti del 1992:

**** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****), nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** (Proprietà per 2/4).

**** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****), nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** (Proprietà per 1/4 in comunione dei beni).

**** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****), nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** (Proprietà per 1/4 in comunione dei beni).

Di contro, l'attuale debitrice esecutata, **** Omissis ****, non risulta formalmente intestataria di alcuna quota del subalterno 12. Ne consegue che, nonostante l'atto di provenienza ne citi l'uso esclusivo, il bene è formalmente in capo a soggetti terzi estranei alla procedura. Tale circostanza è aggravata dal fatto che un precedente trasferimento (anno 1997) è avvenuto senza la partecipazione dei suddetti comproprietari pro-indiviso, configurando un titolo parzialmente viziato per quanto concerne la pertinenza.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA M 61 A

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis **** ha acquistato l'immobile in data 27/04/1997 con atto **** Omissis **** rep. 97727/11504 trascritto a Pistoia in data 29/04/1997 - Registro Particolare 2096 Registro Generale 2972 in cui viene dichiarato regime di separazione di beni

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA M 61 A

l'immobile confina ad ovest con il sub 21 del foglio 54 particella 262 del NCEU del Comune di Pistoia classificato come bene comune non censibile disposto al piano ammezzato tra piano primo e secondo;

ad est livello strada con la particella censita al NCEU del Comune di Pistoia al foglio 54 particella 262 sub 13 di proprietà **** Omissis **** (CF **** Omissis ****) nato a **** Omissis **** (PT) il **** Omissis ****

al piano soprastante con l'appartamento censito al NCEU del Comune di Pistoia al foglio 54 particella 262 sub 17 di proprietà **** Omissis **** (CF **** Omissis ****) nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/1

esternamente ad ovest con la particella censita al NCEU del Comune di Pistoia al foglio 54 particella 262 sub 12 di proprietà 1. **** Omissis **** (CF **** Omissis ****) nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 2/4 2. **** Omissis **** (CF **** Omissis ****) nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****

3. **** Omissis **** (CF **** Omissis ****) nata a **** Omissis **** **** Omissis **** il **** Omissis ****

Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni con **** Omissis **** Tale particella risulta presente nell'atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** del **** Omissis **** n rep 97727/11504 erroneamente definita come corte a comune in cui insiste un posto auto legato all'appartamento

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA

l'area confina con le seguenti particelle:

ad ovest con l'immobile censito al NCEU del Comune di Pistoia al Foglio 54 particella 262 sub 15 di proprietà

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** (PT) il **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** Proprieta'2/4

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** (PT) il **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** Proprieta'1/4

**** Omissis **** nata a **** Omissis **** (PT) il **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** Proprieta'1/4

ad est/nord con via Piastre e Prunetta (strada provinciale)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA M 61 A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	101,00 mq	137,00 mq	1	137,00 mq	2,90 m	primo
Totale superficie convenzionale:				137,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,3	3,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,75 mq		

La consistenza dell'area in oggetto non è determinabile in quanto il posto auto è stato assegnato in uso senza specificarne la superficie e la posizione (nell'atto notarile viene specificato solo posizione nota), pertanto si presuppone una superficie standard per parcheggiare un'auto di circa mq 12,50

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA M 61 A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/09/1993 al 16/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 262, Sub. 16,19 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 216,91
Dal 24/04/1997 al 11/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 262, Sub. 16 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 137 mq Rendita € 216,91 Piano 1

L'immobile deriva dalla compravendita registrata il 14/05/1997. Si segnala che nell'atto originale veniva erroneamente citato il sub 14, poi rettificato in sub 16 con istanza n. 114722/07.

1. Periodo Attuale (Dalla compravendita a oggi)

Da: 24/04/1997 (Data dell'atto di compravendita n. 97727 Rep. **** Omissis **** Marco Regni##)

Proprietà: **** Omissis **** (Proprietà per 1/1).

Dati Identificativi: Foglio: 54 Particella: 262 Subalterno: 16 Categoria: A/4 Classe: 5 Consistenza: 5 vani
Rendita: € 216,91

L'immobile deriva dalla compravendita registrata il 14/05/1997. Si segnala che nell'atto originale (**** Omissis ****) veniva erroneamente citato il sub 14, poi rettificato in sub 16 con istanza n. 114722/07.

(Situazione post-frazionamento) Da: 26/09/1993 A: 24/04/1997

Proprietà: **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in comunione dei beni)

**** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in comunione dei beni)

Dati Identificativi:

Foglio: 54, Particella: 262, Subalterno: 16.

Note: Costituzione ditta a seguito di frazionamento e fusione (Pratica PT0077823). In questo periodo il sub 16 era già identificato con la rendita attuale.

3. Periodo Originario (Frazionamento e Fusione)

Da: 25/09/1993 A: 26/09/1993

Proprietà: **** Omissis **** (quota 2/4)

**** Omissis **** (quota 1/4)

**** Omissis **** (quota 1/4)

Dati Identificativi:

Foglio: 54, Particella: 262, Subalterno: 16.

Note: Prima identificazione del sub 16 derivante dalla soppressione dei precedenti subalterni (3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11).

L'immobile deriva dal frazionamento della particella 262 sub 1 del foglio 54 Foglio 54 Particella 524 Foglio 54 particella 526 nel 2007

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/1992 al 10/04/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 262,524,526, Sub. 1 Categoria A4, Cons. 8 vani Rendita € 181,79
Dal 10/04/1992 al 16/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 262,524,526, Sub. 1 Categoria A4, Cons. 8,0 vani
Dal 16/07/2007 al 11/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 262, Sub. 12 Categoria F1 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA M 61A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	262	16		A4	5	5 vani	137 mq	216,91 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si segnala che non sussiste la corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e la planimetria depositata. Nello specifico, si riscontra la presenza di un disimpegno realizzato mediante tramezzature in cartongesso non autorizzate/non accatastate. Tale modifica comporta una variazione della distribuzione interna e, conseguentemente, incide sulla determinazione della rendita catastale

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	262	12		F1					T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste una discordanza tra l'intestazione catastale attuale e la titolarità effettiva del bene. L'area (Foglio 54, Part. 262, Sub. 12) risulta ancora intestata ai signori **** Omissis ****, ovvero i primi acquirenti a seguito del frazionamento del 1992. Tale area, censita come F/1 (Area Urbana) e graffata all'unità principale, non è stata oggetto di voltura nei successivi passaggi di proprietà degli immobili, pur essendo citata negli atti originari come corte a comune.

Aggiornamento pregeo per incongruenza estratto di mappa in cui tale particella risulta graffata e situazione reale di corte non a comune

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA M 61 A

Si segnala quanto segue riguardo il subalterno 12 della particella 262 del foglio 54 NCEU Pistoia:

Nell'atto del Notaio **** Omissis **** del 24/04/1997 (Rep. 97727/11504, trascritto a Pistoia il 29/04/1997 R.P. 2096 R.G. 2972) viene esplicitamente dichiarato a favore dell'unità immobiliare in oggetto, il diritto d'uso di uno spazio scoperto adibito a posto auto situato sulla corte comune, identificata catastalmente al Foglio 54, Particella 262, Subalterno 12 del NCEU di Pistoia. Tuttavia, dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, si riscontra una mancata corrispondenza nell'intestazione catastale di detta particella. Risultano infatti ancora iscritti come proprietari i seguenti soggetti:

**** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****), nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** (Proprietà per 2/4).

**** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****), nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** (Proprietà per 1/4 in comunione dei beni).

**** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****), nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** (Proprietà per 1/4 in comunione dei beni). Al momento, l'attuale proprietaria (**** Omissis ****) non risulta formalmente intestataria del subalterno 12. Ciò significa che il posto auto non può essere considerato parte della consistenza trasferibile ma solo come diritto d'uso. Tale circostanza configura una mancanza di continuità nelle trascrizioni e una difformità catastale che richiede una rettifica (istanza o atto di accertamento) per poter considerare il posto auto come pertinenza effettiva e commerciabile dell'immobile in oggetto.

Si evidenzia una criticità in ordine alla dotazione di parcheggi obbligatori ex L. 765/67. Sebbene l'atto di provenienza citi l'assegnazione di un posto auto, tale cespite risulta intestato a soggetti terzi estranei alla procedura. Tale discrepanza suggerisce che l'assegnazione possa aver avuto natura meramente formale per adempiere agli obblighi urbanistici, senza tuttavia aver perfezionato il trasferimento della proprietà o di un diritto reale opponibile. Ne consegue che il bene principale (appartamento) potrebbe risultare carente dei requisiti minimi di dotazione standard, con conseguente potenziale deprezzamento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA

Nell'atto del Notaio **** Omissis **** del #24/04/1997# (Rep. 97727/11504), viene esplicitamente dichiarato, a favore dell'unità immobiliare pignorata, il diritto d'uso di uno spazio scoperto adibito a posto auto situato sulla corte comune (sub 12). Tale bene è graficamente rappresentato come "resede a comune" nelle planimetrie catastali allegate alle unità principali (planimetria del sub 16 intestata alla debitrice e planimetria sub 17 intestato ad uno dei titolari del sub 12 medesimo) sin dal frazionamento del 1992. Si riscontra inoltre una nota di trascrizione del #19/01/1995# (Notaio **** **Omissis** ****, Rep. 52587) che già menzionava l'assegnazione di tale spazio.

Criticità e Difformità Rilevate

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, si riscontra la totale mancanza di continuità nelle trascrizioni e nell'intestazione catastale. Risultano infatti ancora iscritti come pieni proprietari i soggetti primi acquirenti del 1992:

**** Omissis ****

Di contro, l'attuale debitrice esecutata, **** Omissis **** non risulta formalmente intestataria di alcuna quota del subalterno 12. Ne consegue che, nonostante l'atto di provenienza ne citi l'uso esclusivo, il bene è

formalmente in capo a soggetti terzi estranei alla procedura. Tale circostanza è aggravata dal fatto che un precedente trasferimento (anno 1997) è avvenuto senza la partecipazione dei suddetti comproprietari pro-indiviso, configurando un titolo parzialmente viziato per quanto concerne la pertinenza.

Procedure di Regularizzazione

Al fine di ricondurre il bene alla piena disponibilità della procedura e considerarlo pertinenza effettiva e commerciabile, è necessario procedere al riallineamento della titolarità attraverso:

Atto di rettifica/identificazione catastale: qualora sia possibile coinvolgere gli intestatari del 1992 o i loro eredi per sanare l'omessa voltura.

Accertamento dell'Usucapione: via legale o di mediazione volta a sancire l'acquisto della proprietà basato sul possesso ultraventennale e pacifico dell'area, supportato dalle planimetrie catastali depositate. Si evidenzia che la regolarizzazione della titolarità del subalterno 12 risulta essenziale per la commerciabilità della pertinenza. Qualora non si procedesse al riallineamento dei titoli, l'unità immobiliare principale risulterebbe priva del requisito del posto auto obbligatorio. Tale circostanza potrebbe determinare l'impossibilità di reperire fisicamente lo spazio di sosta nei modi previsti dai titoli, obbligando alla monetizzazione del posto auto mancante secondo i valori correnti di mercato, con conseguente ulteriore deprezzamento del valore dell'immobile in sede di vendita forzata.

Si stima un probabile valore di monetizzazione posto auto , spese tecniche € 10000

alternativamente regolarizzazione proprietà € 10000

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA M 61 A

Stato Conservativo e Impianti

L'immobile si presenta in buono stato conservativo generale; si segnalano tuttavia fenomeni di infiltrazione ed umidità diffusa nei locali del piano seminterrato. Si rileva, inoltre, una lesione nel pavimento del bagno che necessita di ulteriore verifica per escludere problematiche strutturali sottostanti.

Per quanto concerne le dotazioni impiantistiche, si riscontrano le seguenti criticità:

Impianto Elettrico: Sebbene possano sussistere certificazioni di conformità pregresse, l'impianto si presenta parzialmente con conduttori esterni (fili a vista) non incassati in traccia. Tale configurazione è riconducibile a modifiche e manomissioni apportate successivamente dalla proprietà, che hanno alterato lo stato originale dell'impianto rendendolo di fatto non a norma. Allo stato attuale, l'impianto è privo di una valida certificazione di conformità (DM 37/08) e necessita di interventi di rimessa in pristino e adeguamento per garantire i requisiti minimi di sicurezza.

Impianto Termico: L'unità immobiliare è sprovvista di una caldaia funzionante, circostanza che rende l'impianto termico non utilizzabile.

Sistema di Scarico e Fognatura: Il sistema è costituito da una fossa settica/biologica ubicata su una proprietà privata altrui, asservita a tre diverse unità immobiliari che ne ripartiscono le spese di manutenzione. Si segnala tuttavia l'assenza di atti formali costitutivi di tale servitù, i cui accordi risultano essere di natura puramente privata e non trascritti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA

L'area urbana sub 12, pur mantenendo la sua funzionalità, presenta finiture risalenti all'epoca della costituzione, con evidenti fenomeni di degrado superficiale dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici e alla mancanza di manutenzione ordinaria negli ultimi decenni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA M 61 A

Risulta a comune la particella 262 sub 21 del foglio 54 NCEU di Pistoia bene comune non censibile (scala e pianerottolo d'accesso) comune ai subalterni 16 e 17.

Nell'atto del Notaio **** Omissis **** del #24/04/1997# (Rep. 97727/11504), viene esplicitamente dichiarato, a favore dell'unità immobiliare pignorata, il diritto d'uso di uno spazio scoperto adibito a posto auto situato sulla corte comune (sub 12). Tale bene è graficamente rappresentato come "resede a comune" nelle planimetrie catastali allegate alle unità principali (planimetria del sub 16 intestata alla debitrice e planimetria sub 17 intestato ad uno dei titolari del sub 12 medesimo) sin dal frazionamento del 1992. Si riscontra inoltre una nota di trascrizione del #19/01/1995# (Notaio **** Omissis ****, Rep. 52587) che già menzionava l'assegnazione di tale spazio.

Criticità e Difformità Rilevate

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, si riscontra la totale mancanza di continuità nelle trascrizioni e nell'intestazione catastale. Risultano infatti ancora iscritti come pieni proprietari i soggetti primi acquirenti del 1992:

**** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****), nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** (Proprietà per 2/4).

**** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****), nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** (Proprietà per 1/4 in comunione dei beni).

**** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****), nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** (Proprietà per 1/4 in comunione dei beni).

Di contro, l'attuale debitrice esecutata, **** Omissis ****, non risulta formalmente intestataria di alcuna quota del subalterno 12. Ne consegue che, nonostante l'atto di provenienza ne citi l'uso esclusivo, il bene è formalmente in capo a soggetti terzi estranei alla procedura. Tale circostanza è aggravata dal fatto che un precedente trasferimento (anno 1997) è avvenuto senza la partecipazione dei suddetti comproprietari pro-indiviso, configurando un titolo parzialmente viziato per quanto concerne la pertinenza.

Procedure di Regularizzazione

Al fine di ricondurre il bene alla piena disponibilità della procedura e considerarlo pertinenza effettiva e commerciabile, è necessario procedere al riallineamento della titolarità attraverso:

Atto di rettifica/identificazione catastale: qualora sia possibile coinvolgere gli intestatari del 1992 o i loro eredi per sanare l'omessa voltura.

Accertamento dell'Usucapione: via legale o di mediazione volta a sancire l'acquisto della proprietà basato sul possesso ultraventennale e pacifico dell'area, supportato dalle planimetrie catastali depositate. Si evidenzia che la regularizzazione della titolarità del subalterno 12 risulta essenziale per la commerciabilità della pertinenza. Qualora non si procedesse al riallineamento dei titoli, l'unità immobiliare principale risulterebbe priva del requisito del posto auto obbligatorio. Tale circostanza potrebbe determinare l'impossibilità di reperire fisicamente lo spazio di sosta nei modi previsti dai titoli, obbligando alla monetizzazione del posto auto mancante secondo i valori correnti di mercato.

Si stima un probabile valore di monetizzazione posto auto, spese tecniche € 10000
alternativamente regularizzazione proprietà € 10000

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA

Subalterno 21 del foglio 54 particella 262 definito come bene comune non censibile (vano scala e parti condominiali)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA M 61 A

Si rileva che lo scarico dei reflui dell'unità immobiliare avviene tramite una fossa biologica comune ubicata su proprietà aliena (fondo confinante). Allo stato attuale non si rinvencono atti formali di costituzione e trascrizione di predetta servitù di scarico. Sebbene la situazione di fatto appaia consolidata e la ripartizione delle spese avvenga pro-quota tra tre unità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA M 61 A

Fondazioni: Non ispezionabili, si presumono del tipo continuo in muratura, coerenti con l'epoca di costruzione del fabbricato.

Str. verticali: Struttura portante in muratura mista di pietrame e laterizio, tipica dell'edilizia rurale toscana. Lo stato conservativo è discreto, pur evidenziando in alcuni punti fenomeni di umidità di risalita alla base delle murature.

Solai: Solaio interpiano tra piano primo e piano secondo realizzato con orditura principale e secondaria in travi di legno a vista e mezzane in cotto.

Copertura: Tetto a due falde asimmetriche con struttura portante in travi e travicelli di legno a vista e scempiellato di mezzane in cotto.

Pareti esterne ed interne: Murature perimetrali intonacate e tinteggiate, con paramento in pietra a vista in alcune porzioni del prospetto. Pareti interne intonacate a civile e tinteggiate; rivestimento in piastrelle di ceramica monocottura nel locale bagno fino ad un'altezza di circa 2,00 m e parziale rivestimento in cucina. Si segnala la presenza di un disimpegno realizzato mediante tramezzature leggere in cartongesso non riportato in planimetria.

Pavimentazione interna: Pavimentazione in cotto. Si rileva una lesione a carico del pavimento nel locale bagno.

Infissi esterni ed interni:

Esterni: Persiane a battente in legno verniciato di colore verde, con serramenti interni in legno e vetro singolo, sprovvisti di vetrocamera e guarnizioni.

Interni: Porte tamburate in legno di fattura economica, in sufficiente stato manutentivo.

Volte: presente in corrispondenza del disimpegno

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

Elettrico: Impianto elettrico a norma all'epoca della realizzazione con certificati di conformità, salvo eventuali modifiche introdotte successivamente (si rilevano fili estradossali non incassati).

Impianto idrico-Sanitario: Alimentazione da rete pubblica, con tubazioni in rame e ferro. Bagno dotato di WC con cassetta alta esterna, bidet, vasca da bagno con doccia e lavabo. Stato d'uso funzionante ma datato. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite due boiler elettrici installati nel sottoscala.

Impianto Termico: L'unità è sprovvista di una caldaia funzionante. È presente un impianto di distribuzione con termosifoni in ghisa e tubazioni in ferro, ma il generatore di calore è inefficiente o mancante.

Fognatura: La gestione dei reflui avviene tramite una fossa settica/biologica comune asservita a tre unità immobiliari. Si segnala che tale fossa insiste su altra proprietà privata e non si rinvencono atti formali costitutivi della servitù di scarico.

Posto auto: Uso di un posto auto scoperto su area comune (Sub. 12), come citato nell'atto notarile, sebbene l'intestazione catastale risulti ancora in capo ai precedenti proprietari.

In cucina è presente una stufa economica a legna utilizzata come sistema di riscaldamento sussidiario. Si rileva una decorazione pittorica murale di modesto valore artistico sopra una porta interna al piano primo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA M 61 A

In base al certificato contestuale stato di famiglia e residenza l'immobile risulta occupato da:

**** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** (PO) Codice Fiscale: **** Omissis ****

**** Omissis **** Nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** (KR) Codice Fiscale: **** Omissis ****

**** Omissis **** Nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** (FI) Codice Fiscale: **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA

la porzione di area viene occupata per la sosta dell'autoveicolo del debitore

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA M 61 A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/05/1992 al 29/04/1997	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		**** Omissis ****	10/04/1992	41999	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	05/05/1992	3554	2539
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/1997 al 18/03/2026	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	24/04/1997	97727	11504
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	29/04/1997	2972	2096
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/05/1992 al 29/04/1997	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	10/04/1992	41999	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	05/05/1992	3554	2539

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/1997 al 18/03/2026	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	24/04/1997	97727	11504
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	29/04/1997	2972	2096
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In sede di analisi della consistenza immobiliare, si osserva che la porzione di terreno su cui insiste il posto auto risulta catastalmente intestata a soggetti diversi dalla proprietà attuale. Tuttavia, si ritiene che tale circostanza sia riconducibile a un mancato allineamento delle banche dati catastali rispetto alla reale configurazione giuridica e funzionale del bene, sulla base delle seguenti considerazioni:

L'area è censita in categoria F/1 (Area Urbana). Tale scelta tecnica, operata contestualmente al frazionamento, identifica tipicamente porzioni di suolo prive di autonomia reddituale e strumentali al compendio immobiliare principale. La creazione di una particella F/1 depone a favore della volontà di destinare tale superficie a uso pertinenziale, rendendola funzionale alle unità abitative derivate. L'estratto di mappa evidenzia la graffatura della particella in questione all'unità principale. Tale legame grafico rappresenta un forte indizio della natura pertinenziale dell'area, destinata stabilmente a servizio dell'edificio.

Sebbene nella concessione edilizia esaminata non sia presente un richiamo testuale esplicito alla Legge 122/1989, si rileva che la creazione del posto auto è contestuale all'intervento di frazionamento che ha generato tre unità abitative da un'unica cella originaria. In tale quadro, la destinazione di quest'area a 'corte comune' (come citato negli atti notarili) appare come il presupposto necessario per dotare i nuovi subalterni dei requisiti minimi di sosta, in aderenza alle normative vigenti all'epoca dell'intervento.

La citazione della corte comune nei titoli di provenienza suggerisce la volontà dei costituiti di sottrarre l'area alla disponibilità esclusiva dei precedenti proprietari per asservirla alle nuove unità abitative.

Alla luce di quanto sopra, l'attuale intestazione a terzi appare come un'anomalia formale in contrasto con la rappresentazione grafica e con la cronistoria degli atti di frazionamento, i quali indicano una chiara volontà di destinare la superficie a uso comune e pertinenziale

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA M 61 A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 23/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE

Iscritto a PISTOIA il 29/04/1997

Reg. gen. 2973 - Reg. part. 44

Quota: 1/1

Importo: € 144.607,93

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 72.303,97

Percentuale interessi: 7,36 %

Rogante: NOTAIO MARCO REGNI

Data: 24/04/1997

N° repertorio: 97728

N° raccolta: 11505

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto

FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 14 Consistenza-Natura A -

APPARTAMENTO Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT)

Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 12 LA RESTITUZIONE DELLA SOMMA MUTUATA AVVERR. PI. PRECISAMENTE A MEZZO DI NUMERO 180 (CENTOTTANTA) RATE MENSILI CON SCADENZA IL GIORNO 24 (VENTIQUATTRO) DI CIASCUN MESE A PARTIRE DAL 24 MAGGIO 1997 E SINO AL 24 APRILE 2012. L'IMPORTO DI CIASCUNA RATA, COMPRENSIVO DELLA QUOTA CAPITALE E DELL'INTERESSE CONVENUTO E ACCETTATO NELLA MISURA DELLO 0,805% MENSILE, SAR. PARI A L. 1.477.000 (LIRE UNMILIONEQUAT-TROCENTOSETTANTASETTEMILA, SALVO LE VARIAZIONI DI CUI INFRA. IL TASSO D'INTERESSE, DETERMINATO INIZIALMENTE COME SOPRA IN DICATO NELLO 0,805% MENSILE SAR. OGGETTO DI REVISIONE, NEI LIMITI E CON LE MODALIT. DI SEGUITO PRECISATI, IN BASE AL- L'ANDAMENTO DEI TASSI SULLA "EUROLIRE A 3 MESI LETTERA" RILEVATI DA "IL SOLE 24 ORE" PER VALUTA 15 MARZO, 15 GIUGNO, 15 SETTEMBRE E 15 DICEMBRE DI OGNIANNO E ARROTONDATI AL TERZODECIMALE. QUALORA UNA O PI. DELLE PREDETTE SCADENZE CADA IN GIORNO FESTIVO SI PRENDER. COME RIFERIMENTO QUELLA DEL PRIMO GIORNO

LAVORATIVO ANTECEDENTE. NEL CASO IN CUI DOVESSE CESSARE O MANCARE LA RILEVAZIONE E PUBBLICAZIONE DEL SUDDETTO PA- RAMETRO DA PARTE DEL QUOTIDIANO MEDESIMO, OVVERO VENISSE O- MESSO IL SUDDETTO PARAMETRO, PER L'EVENTUALE VARIAZIONE DEL TASSO CONTRATTUALE VARR. IL TASSO SULLA "EUROLIRE A 3 MESILETTERA" RILEVATO AUTONOMAMENTE DA **** Omissis ****- ALLE RISPETTIVE DATE SOPRA INDICATE. IL TASSO DI INIZIALE RIFERIMENTO PER IL PRESENTE CONTRATTO . DETERMINATO CONVENZIONALMENTE NEL 7,36% (SETTE VIRGOLA TRENTASEI PER CENTO) AN- NUO, CHE LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI ACCETTARE E APPROVA- RE SENZA ECCEZIONE ALCUNA. PER LA QUANTIFICAZIONE DELL'AMMONTARE DEGLI INTERESSI RELATI-VI ALLA RATA DI RIMBORSO, IN OCCASIONE DELL'EVENTUALE REVISIONE PERIODICA DEL TASSO DI INTERESSE E DEL CONSEGUENTE ADE- GUAMENTO DELLA RATA MEDESIMA, VERR. SOMMATA ALGEBRICAMENTE AL TASSO DI INTERESSE MENSILE CONTRATTUALE LA DIFFERENZA RAGGUA- GLIATA A MESE (DIFFERENZA DIVISO 12), FRA IL TASSO "EUROLIRE A 3 MESI LETTERA" IN VIGORE ALLE DATE DELLE RISPETTIVE RILEVAZIONI SOPRA INDICATE E IL TASSO DI INIZIALE RIFERIMENTO.LE VARIAZIONI INCIDERANNO SULL'AMMONTARE DEGLI INTERESSI RE- LATIVI A CIASCUNA RATA DI RIMBORSO E CI. A DECORRERE DAL MESE SUCCESSIVO ALLE DATE DELLE RISPETTIVE RILEVAZIONI SOPRA INDI- CATE. DETTE VARIAZIONI MENSILI VERRANNO SOMMATE ALGEBRICAMENTE NELLE RATE A DECORRERE DAL TERZO MESE SUCCESSIVO RISPETTO ALLE DATE DELLE RISPETTIVE RILEVAZIONI E PI. PRECISAMENTE A DECORRERE DALLE SCADENZE DEI MESI DI DICEMBRE, MARZO, GIUGNOE SETTEMBRE DI OGNI ANNO, FERMI RESTANDO, LA QUOTA CAPITALE ED IL DEBITO RESIDUO. OVE L'ANDAMENTO DEL TASSO DI INTERESSE CONTRATTUALE AVESSE A DETERMINARE VARIAZIONI PER QUANTO CONCERNE L'AMMONTARE DELLE RELATIVE RATE DI RIMBORSO DEL MUTUO, LA BANCA ADEGUER. AUTOMATICAMENTE L'IMPORTO DELLA RATA A PARTIRE DALLE SCADENZE CONVENUTE.L'IPOTECA COMPRENDE ANCHE L'AUMENTO EVENTUALE OCCORRENTE PER COPRIRE IL CREDITO DELLA BANCA PER EFFETTO DELLE CENNATE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE COME DA ART. 39 COMMA 3 DEL D.L. 1. SETTEMBRE 1993 N. 385. AGLI EFFETTI DEL PRESENTE CONTRATTO, LA PARTE MUTUATARIA E- LEGGE DOMICILIO COME IN EPIGRAFE, ED IN MILANO, VIA **** Omissis ****, LA BANCA, ED AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIAIN PISTOIA PRESSO LA CASA COMUNALE.

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 27/01/1999

Reg. gen. 603 - Reg. part. 94

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 42.728,81

Spese: € 4.999,04

Interessi: € 32.266,46

Rogante: TRIBUNALE PISTOIA

Data: 26/01/1999

N° repertorio: 23

Note: A favore Soggetto n. 1 In qualità di Denominazione o ragione sociale **** Omissis **** Sede ROMA (RM) Codice fiscale **** Omissis **** Domicilio ipotecario eletto PISTOIA ##VIA DE' BAGLIONI 1##- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di Contro Soggetto n. 1 In qualità di Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** (PO) Sesso F Codice fiscale **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. **** Omissis **** . I BENI DI CUI AL QUADRO "B" CONSISTONO IN: A) ABITAZIONE AL PIANO RIALZATO DI VANI 4 OLTRE SERVIZI (UNITA' NEGOZIALE N. 1.1) CON DIRITTO

A CORTE COMUNE (UNITA' NEGOZIALE N.2.1) SUL QUALE INSISTE UN POSTO AUTO IN USO ESCLUSIVO A LASTRAIOLI PATRIZIA COME DA ATTO DI PROVENIENZA TRASCRITTO A PISTOIA IL 29.04.1997 ALL'ART. 2096 REG. PART.; B)- PORZIONE DI FABBRICATO COMPOSTO DA LOCALE DI SGOMBERO A PIANO TERRA ED EX FIENILE A PIANO PRIMO (UNITA' NEGOZIALE N. 1.2) CON DIRITTO ALLA CORTE E POZZO COMUNE (UNITA' NEGOZIALE N. 2.2)

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a TRIBUNALE FIRENZE il 09/02/1999

Reg. gen. 1024 - Reg. part. 154

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.522,82

Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: TRIBUNALE

Data: 08/02/1999

N° repertorio: 101

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto

FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 14 Consistenza-Natura A -

APPARTAMENTO Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana-Foglio 260 Particella 27 Subalterno 12 Consistenza 44 metri quadri DEPOSITO

Indirizzo LOC. BADIA A PACCIANA N. civico Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA

(PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 12 Consistenza A favore

Soggetto n. 1 In qualità di Denominazione o ragione sociale **** Omissis **** Sede FIRENZE

(FI) Codice fiscale **** Omissis **** Domicilio ipotecario eletto LOCALE FILIALE- Relativamente

all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1- Relativamente all'unità

negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di Contro Soggetto n. 1 In qualità di Cognome

**** Omissis **** Nome **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** (PO)

Sesso F Codice fiscale **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di

PROPRIETA' Per la quota di 1/1- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da ATTO NOTARILE

Iscritto a PISTOIA il 20/04/2017

Reg. gen. 2993 - Reg. part. 520

Quota: 1/1

Importo: € 144.607,93

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 72.303,97

Percentuale interessi: 7,36 %

Rogante: NOTAIO MARCO REGNI

Data: 24/04/1997

N° repertorio: 97728

N° raccolta: 11505

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione

urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 16 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 5 vani Indirizzo VIA DI PIASTRE E PRUNETTA N. civico Piano T-1 Comune G713 - PISTOIA

(PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 14 Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella

262 Subalterno 12 Natura E - ENTE COMUNE LA PRESENTE ISCRIZIONE VIENE EFFETTUATA IN

RINNOVAZIONE ALL'IPOTECA VO LONTARIA ISCRITTA AVANTI LA CCRRII DI PISTOIA IN DATA

29/04/1997 NN. 2 973/440.SI PRECISA IL BENE IDENTIFICATO AL NCEU DEL COMUNE DI PISTOIA AL FG. 14, MAP. 262, PART. 14 E' STATO SOPPRESSO - VARIAZIONE DE L25/ 09/1993 PROTOCOLLO N. PT0116776 IN ATTI DAL 15/11/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (N. 3296 C.1/1993) - TALE SOPPRESSIONE HA GENERATO IL BENE IDENTIFICATO AL NCEU DEL COMUNE DI PISTOIA AL FG. 54, MA PP. 262, SUB. 16

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 10/01/2019

Reg. gen. 239 - Reg. part. 27

Quota: 1/1

Importo: € 61.974,83

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 42.728,81

Rogante: TRIBUNALE PISTOIA

Data: 26/01/1999

N° repertorio: 23

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 16 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 5 vani Indirizzo CASSARESE VIA PIASTRE E PRUNETTA N. civico 61 Piano T-1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 14

Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 12 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza Indirizzo CASSARESE VIA PIASTRE E PRUNETTA N. civico 61 Piano T **** Omissis **** E PER ESSA LA **** Omissis **** (GIA' **** Omissis ****) HA NOTIFICATO IN DATA 10.11.2025 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 215.377,39 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 17/01/2019

Reg. gen. 410 - Reg. part. 50

Quota: 1/1

Importo: € 41.316,55

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 26.092,86

Rogante: TRIBUNALE FIRENZE

Data: 08/02/1999

N° repertorio: 101

Note: Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 16 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 5 vani Indirizzo VIA DI PIASTRE E PRUNETTA N. civico Piano T-1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 14 Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 12 Natura E - ENTE COMUNE Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: LA PRESENTE ISCRIZIONE VIENE EFFETTUATA IN RINNOVAZIONE ALL'IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA AVANTI LA CCRRII DI PISTOIA IN DATA 09/02/1999 AI NN. 1024/154 AL NETTO DELL'INTERVENUTA ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI. SI PRECISA CHE IL BENE IDENTIFICATO AL NCEU DEL COMUNE DI PISTOIA AL FG. 54, MAPP. 262, PART. 14 E' STATO SOPPRESSO - VARIAZIONE DEL 25/09/1993 PROTOCOLLO N. PT0116776 IN ATTI DAL 15/11/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (N. 3296 C.1/1993) - TALE SOPPRESSIONE HA GENERATO IL BENE IDENTIFICATO AL NCEU DEL COMUNE DI PISTOIA AL FG. 54, MAPP. 262, SUB. 16)

• **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a PISTOIA il 23/01/2026

Reg. gen. 591 - Reg. part. 413

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis **** E PER ESSA LA **** Omissis **** (GIA' **** Omissis ****) HA NOTIFICATO IN DATA 10.11.2025 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 215.377,39 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare il decreto di trasferimento emesso dal Giudice delle Esecuzioni munito di ordine di cancellazione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: Euro 94,00 per imposta ipotecaria (misura fissa) e Euro 35,00 per tassa ipotecaria, per un totale di Euro 129,00 a formalità, oltre all'eventuale imposta di bollo di Euro 59,00 se dovuta

FormalitàDescrizioneCosto Stimato (Base)

1. Ipoteca VolontariaIscrizione del 1997 (Reg. Part. 440)€ 129,00
2. Ipoteca GiudizialeIscrizione del 1999 (Reg. Part. 94)€ 129,00
3. Ipoteca GiudizialeIscrizione del 1999 (Reg. Part. 135)€ 129,00
4. Ipoteca GiudizialeIscrizione del 1999 (Reg. Part. 154)€ 129,00
5. Ipoteca GiudizialeIscrizione del 1999 (Reg. Part. 213)€ 129,00
6. Pignoramento (Vecchio)Trascrizione del 1999 (Reg. Part. 5258)€ 129,00
7. Pignoramento (Attuale)Trascrizione del 2026 (Reg. Part. 413)€ 129,00 salvo conguaglio

Formalità da cancellareRif. Registro ParticolareCosto (€)

Ipoteca Volontaria (1997)n. 440 (e rinnovo n. 520)€ 188,00

Ipoteca Giudiziale (1999)n. 94 (e rinnovo n. 27)€ 188,00

Ipoteca Giudiziale (1999)n. 135€ 188,00

Ipoteca Giudiziale (1999)n. 154 (e rinnovo n. 50)€ 188,00

Ipoteca Giudiziale (1999)n. 213€ 188,00

Pignoramento (1999)n. 5258€ 188,00

Pignoramento (2026)n. 413€ 188,00 salvo conguaglio

totale circa € 1.316,00

compenso professionista eventuale circa € 1000 oltre iva cassa previdenziale e quanto previsto a norma di legge

Voce di SpesaImporto

Totale Formalità (7 unità)€ 1.316,00

Totale Professionista (IVA e Cassa incluse)€ 1.268,80

TOTALE GENERALE STIMATO€ 2.584,80

L'atto di pignoramento riporta erroneamente la particella 262 sub 12 del foglio 54 ente comune

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE

Iscritto a PISTOIA il 29/04/1997

Reg. gen. 2973 - Reg. part. 44

Quota: 1/1

Importo: € 144.607,93

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 72.303,97

Percentuale interessi: 7,36 %

Rogante: NOTAIO MARCO REGNI

Data: 24/04/1997

N° repertorio: 97728

N° raccolta: 11505

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto

FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 14 Consistenza-Natura A -

APPARTAMENTO Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT)

Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 12 LA RESTITUZIONE DELLA SOMMA MUTUATA

AVVERR. PI. PRECISAMENTE A MEZZO DI NUMERO 180 (CENTOTTANTA) RATE MENSILI CON SCADENZA IL GIORNO 24 (VENTIQUATTRO) DI CIASCUN MESE A PARTIRE DAL 24 MAGGIO 1997 E SINO AL 24 APRILE 2012. L'IMPORTO DI CIASCUNA RATA, COMPRENSIVO DELLA QUOTA CAPITALE E DELL'INTERESSE CONVENUTO E ACCETTATO NELLA MISURA DELLO 0,805% MENSILE, SAR. PARI A L. 1.477.000 (LIRE UNMILIONEQUAT-TROCENTOSETTANTASETTEMILA, SALVO LE VARIAZIONI DI CUI INFRA. IL TASSO D'INTERESSE, DETERMINATO INIZIALMENTE COME SOPRA IN DICATO NELLO 0,805% MENSILE SAR. OGGETTO DI REVISIONE, NEI LIMITI E CON LE MODALIT. DI SEGUITO PRECISATI, IN BASE AL- L'ANDAMENTO DEI TASSI SULLA "EUROLIRE A 3 MESI LETTERA" RILEVATI DA "IL SOLE 24 ORE" PER VALUTA 15 MARZO, 15 GIUGNO, 15 SETTEMBRE E 15 DICEMBRE DI OGNI ANNO E ARROTONDATI AL TERZODECIMALE. QUALORA UNA O PI. DELLE PREDETTE SCADENZE CADA IN GIORNO FESTIVO SI PRENDER. COME RIFERIMENTO QUELLA DEL PRIMO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE. NEL CASO IN CUI DOVESSE CESSA- RE O MANCARE LA RILEVAZIONE E PUBBLICAZIONE DEL SUDDETTO PA- RAMETRO DA PARTE DEL QUOTIDIANO MEDESIMO, OVVERO VENISSE O- MESSO IL SUDDETTO PARAMETRO, PER L'EVENTUALE VARIAZIONE DEL TASSO CONTRATTUALE VARR. IL TASSO SULLA "EUROLIRE A 3 MESILETTERA" RILEVATO AUTONOMAMENTE DA **** Omissis ****- ALLE RISPETTIVE DATE SOPRA INDICATE. IL TASSO DI INIZIALE RIFERIMENTO PER IL PRESENTE CONTRATTO . DETERMINATO CONVEN- ZIONALMENTE NEL 7,36% (SETTE VIRGOLA TRENTASEI PERCENTO) AN- NUO, CHE LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI ACCETTARE E APPROVA- RE SENZA ECCEZIONE ALCUNA. PER LA QUANTIFICAZIONE DELL'AMMONTARE DEGLI INTERESSI RELATI-VI ALLA RATA DI RIMBORSO, IN OCCASIONE DELL'EVENTUALE REVI- SIONE PERIODICA DEL TASSO DI INTERESSE E DEL CONSEGUENTE ADE- GUAMENTO DELLA RATA MEDESIMA, VERR. SOMMATA ALGEBRICAMENTE AL TASSO DI INTERESSE MENSILE CONTRATTUALE LA DIFFERENZA RAGGUA- GLIATA A MESE (DIFFERENZA DIVISO 12), FRA IL TASSO "EUROLIRE A 3 MESI LETTERA" IN VIGORE ALLE DATE DELLE RISPETTIVE RILEVAZIONI SOPRA INDICATE E IL TASSO DI INIZIALE RIFERIMENTO.LE VARIAZIONI INCIDERANNO SULL'AMMONTARE DEGLI INTERESSI RE- LATIVI A CIASCUNA RATA DI RIMBORSO E CI. A DECORRERE DAL MESE SUCCESSIVO ALLE DATE DELLE RISPETTIVE RILEVAZIONI SOPRA INDI- CATE. DETTE VARIAZIONI MENSILI VERRANNO SOMMATE ALGEBRICAMEN- TE NELLE RATE A DECORRERE DAL TERZO MESE SUCCESSIVO RISPETTO ALLE DATE DELLE RISPETTIVE RILEVAZIONI E PI. PRECISAMENTE A DECORRERE DALLE SCADENZE DEI MESI DI DICEMBRE, MARZO, GIUGNOE SETTEMBRE DI OGNI ANNO, FERMI RESTANDO, LA QUOTA CAPITALE ED IL DEBITO RESIDUO. OVE L'ANDAMENTO DEL TASSO DI INTERESSE CONTRATTUALE AVESSE A DETERMINARE VARIAZIONI PER QUANTO CONCERNE L'AMMONTARE DELLE RELATIVE RATE DI RIMBORSO DEL MUTUO, LA BANCA ADEGUER. AUTO MATICAMENTE L'IMPORTO DELLA RATA A PARTIRE DALLE SCADENZE CONVENUTE.L'IPOTECA COMPRENDE ANCHE L'AUMENTO EVENTUALE OCCORRENTE PER COPRIRE IL CREDITO DELLA BANCA PER EFFETTO DELLE CENNATE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE COME DA ART. 39 COMMA 3 DEL D.L. 1. SETTEMBRE 1993 N. 385. AGLI EFFETTI DEL PRESENTE CONTRATTO, LA PARTE MUTUATARIA E- LEGGE DOMICILIO COME IN EPIGRAFE, ED IN MILANO, VIA **** Omissis ****, LA BANCA, ED AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIAIN PISTOIA PRESSO LA CASA COMUNALE.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 27/01/1999

Reg. gen. 603 - Reg. part. 94

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 42.728,81

Spese: € 4.999,04

Interessi: € 32.266,46

Rogante: TRIBUNALE PISTOIA

Data: 26/01/1999

N° repertorio: 23

Note: A favore Soggetto n. 1 In qualità di Denominazione o ragione sociale **** Omissis **** Sede ROMA (RM) Codice fiscale **** Omissis **** Domicilio ipotecario eletto PISTOIA ##VIA DE' BAGLIONI 1##- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di Contro Soggetto n. 1 In qualità di Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** (PO) Sesso F Codice fiscale **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. **** Omissis ****. I BENI DI CUI AL QUADRO "B" CONSISTONO IN: A) ABITAZIONE AL PIANO RIALZATO DI VANI 4 OLTRE SERVIZI (UNITA' NEGOZIALE N. 1.1) CON DIRITTO A CORTE COMUNE (UNITA' NEGOZIALE N.2.1) SUL QUALE INSISTE UN POSTO AUTO IN USO ESCLUSIVO A LASTRAIOLI PATRIZIA COME DA ATTO DI PROVENIENZA TRASCRITTO A PISTOIA IL 29.04.1997 ALL'ART. 2096 REG. PART.; B)- PORZIONE DI FABBRICATO COMPOSTO DA LOCALE DI SGOMBERO A PIANO TERRA ED EX FIENILE A PIANO PRIMO (UNITA' NEGOZIALE N. 1.2) CON DIRITTO ALLA CORTE E POZZO COMUNE (UNITA' NEGOZIALE N. 2.2)

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a TRIBUNALE FIRENZE il 09/02/1999

Reg. gen. 1024 - Reg. part. 154

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.522,82

Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: TRIBUNALE

Data: 08/02/1999

N° repertorio: 101

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 14 Consistenza-Natura A - APPARTAMENTO Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 260 Particella 27 Subalterno 12 Consistenza 44 metri quadri DEPOSITO Indirizzo LOC. BADIA A PACCIANA N. civico Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 12 Consistenza A favore Soggetto n. 1 In qualità di Denominazione o ragione sociale **** Omissis **** Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale **** Omissis **** Domicilio ipotecario eletto LOCALE FILIALE- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di Contro Soggetto n. 1 In qualità di Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** (PO) Sesso F Codice fiscale **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da ATTO NOTARILE

Iscritto a PISTOIA il 20/04/2017

Reg. gen. 2993 - Reg. part. 520

Quota: 1/1

Importo: € 144.607,93

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 72.303,97

Percentuale interessi: 7,36 %

Rogante: NOTAIO MARCO REGNI

Data: 24/04/1997

N° repertorio: 97728

N° raccolta: 11505

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 16 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 5 vani Indirizzo VIA DI PIASTRE E PRUNETTA N. civico Piano T-1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 14 Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 12 Natura E - ENTE COMUNE LA PRESENTE ISCRIZIONE VIENE EFFETTUATA IN RINNOVAZIONE ALL'IPOTECA VO LONTARIA ISCRITTA AVANTI LA CCRRII DI PISTOIA IN DATA 29/04/1997 NN. 2 973/440.SI PRECISA IL BENE IDENTIFICATO AL NCEU DEL COMUNE DI PISTOIA AL FG. 14, MAP. 262, PART. 14 E' STATO SOPPRESSO - VARIAZIONE DE L25/ 09/1993 PROTOCOLLO N. PT0116776 IN ATTI DAL 15/11/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (N. 3296 C.1/1993) - TALE SOPPRESSIONE HA GENERATO IL BENE IDENTIFICATO AL NCEU DEL COMUNE DI PISTOIA AL FG. 54, MA PP. 262, SUB. 16

• **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 10/01/2019

Reg. gen. 239 - Reg. part. 27

Quota: 1/1

Importo: € 61.974,83

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 42.728,81

Rogante: TRIBUNALE PISTOIA

Data: 26/01/1999

N° repertorio: 23

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 16 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 5 vani Indirizzo CASSARESE VIA PIASTRE E PRUNETTA N. civico 61 Piano T-1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 14 Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 12 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza Indirizzo CASSARESE VIA PIASTRE E PRUNETTA N. civico 61 Piano T IFIS NPL INVESTING SPA E PER ESSA LA IFIS NPL SERVICING SPA(GIA' GEMINI SPA) HA NOTIFICATO IN DATA 10.11.2025 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 215.377,39 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO

• **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 17/01/2019

Reg. gen. 410 - Reg. part. 50

Quota: 1/1

Importo: € 41.316,55

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 26.092,86

Rogante: TRIBUNALE FIRENZE

Data: 08/02/1999

N° repertorio: 101

Note: Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 16 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 5 vani Indirizzo

VIA DI PIASTRE E PRUNETTA N. civico Piano T-1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 14 Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 12 Natura E - ENTE COMUNE Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: LA PRESENTE ISCRIZIONE VIENE EFFETTUATA IN RINNOVAZIONE ALL'IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA AVANTI LA CCRRII DI PISTOIA IN DATA 09/02/1999 AI NN . 1024/154 AL NETTO DELL'INTERVENUTA ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BENI. SI PRECISA CHE IL BENE IDENTIFICATO AL NCEU DEL COMUNE DI PISTOIA AL FG. 54, MAPP. 262, PART. 14 E' STATO SOPPRESSO - VARIAZIONE DEL 25/09/1993 PROTOCOLLO N. PT0116776 IN ATTI DAL 15/11/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (N. 3296 C.1/1993) - TALE SOPPRESSIONE HA GENERATO IL BENE IDENTIFICATO AL NCEU DEL COMUNE DI PISTOIA AL FG. 54, MAPP. 262, SUB. 16)

Trascrizioni

• ATTO ESECUTIVO

Trascritto a PISTOIA il 23/01/2026

Reg. gen. 591 - Reg. part. 413

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis **** E PER ESSA LA **** Omissis **** (GIA' **** Omissis ****) HA NOTIFICATO IN DATA 10.11.2025 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 215.377,39 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare il decreto di trasferimento emesso dal Giudice delle Esecuzioni munito di ordine di cancellazione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: Euro 94,00 per imposta ipotecaria (misura fissa) e Euro 35,00 per tassa ipotecaria, per un totale di Euro 129,00 a formalità, oltre all'eventuale imposta di bollo di Euro 59,00 se dovuta

Formalità Descrizione Costo Stimato (Base)

1. Ipoteca Volontaria Iscrizione del 1997 (Reg. Part. 440) € 129,00
2. Ipoteca Giudiziale Iscrizione del 1999 (Reg. Part. 94) € 129,00
3. Ipoteca Giudiziale Iscrizione del 1999 (Reg. Part. 135) € 129,00
4. Ipoteca Giudiziale Iscrizione del 1999 (Reg. Part. 154) € 129,00
5. Ipoteca Giudiziale Iscrizione del 1999 (Reg. Part. 213) € 129,00
6. Pignoramento (Vecchio) Trascrizione del 1999 (Reg. Part. 5258) € 129,00

7. Pignoramento (Attuale)Trascrizione del 2026 (Reg. Part. 413)€ 129,00 salvo conguaglio

Formalità da cancellareRif. Registro ParticolareCosto (€)

Ipoteca Volontaria (1997)n. 440 (e rinnovo n. 520)€ 188,00

Ipoteca Giudiziale (1999)n. 94 (e rinnovo n. 27)€ 188,00

Ipoteca Giudiziale (1999)n. 135€ 188,00

Ipoteca Giudiziale (1999)n. 154 (e rinnovo n. 50)€ 188,00

Ipoteca Giudiziale (1999)n. 213€ 188,00

Pignoramento (1999)n. 5258€ 188,00

Pignoramento (2026)n. 413€ 188,00 salvo conguaglio

totale circa € 1.316,00

compenso professionista eventuale circa € 1000 oltre iva cassa previdenziale e quanto previsto a norma di legge

Voce di SpesaImporto

Totale Formalità (7 unità)€ 1.316,00

Totale Professionista (IVA e Cassa incluse)€ 1.268,80

TOTALE GENERALE STIMATO€ 2.584,80

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA M 61 A

L'immobile situato in Via Piastre e Prunetta 61/A è inserito nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale (Tavola QC.01) come edificato storico risalente al Catasto Generale Granducale. Il manufatto sorge in vicinanza Via Regia Modenese (Ximeniana) del 1778, identificata come tracciato infrastrutturale storico di rilevanza territoriale.

34_V_01_Vincoli_sovraordinati_centro l'immobile risulta esterno dalle aree oggetto di vincoli sovraordinati.

In base a 41_P_2_C_Allegato_Proposte_di_modifica_alle_perimetrazioni_dei_vincoli_paesaggistici_centro l'immobile ne risulta escluso

In base alla tavola 47_ST_01_Patrimonio_territoriale_centro del Piano Strutturale l'immobile oggetto della presente perizia è, situato nella località di Cassarese, è inserito nel Patrimonio Territoriale del Piano Strutturale (Tavola 47_ST_01). Esso è classificato come edificato storico di impianto (Catasto Granducale) e risulta inserito in un nucleo rurale consolidato. Il contesto è caratterizzato da colture olivicole di pregio paesaggistico e l'edificio prospetta sulla viabilità storica principale di impianto settecentesco. L'intera area adiacente all'immobile ricade negli ambiti di pertinenza paesaggistica volti alla tutela della struttura insediativa storica

in base alla carta 104_G_9_Carta_pericolosita_geologica_centro l'immobile ricade in G2 - Pericolosità geologica media.

Riguardo al Regolamento Urbanistico in attesa di approvazione del nuovo Piano operativo(ancora in fase di elaborazione) l'immobile ricade in Art. 34 Tessuti TS4: borghi di collina e montagna. Altre disposizioni

1. Nei tessuti TS4 (borghi di collina e di montagna), sono ammesse le trasformazioni consentite nei tessuti TS1/2/3; inoltre, sempre compatibilmente con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39 valgono le seguenti prescrizioni:

a) sono ammesse medie strutture di vendita di primo livello (400 mq di Sv) previa la redazione di uno schema di inquadramento urbanistico. In ogni caso, ferme restando le limitazioni definite in merito alle possibili trasformazioni del patrimonio edilizio storico, sarà possibile ottenere le SV ammissibili tramite l'apertura di nuovi varchi nelle strutture murarie portanti;

b) sono ammessi modelli innovativi di accoglienza turistica del tipo "villaggio albergo" (di cui all'Art. 26 della LR n. 42/2000) in aggiunta alle consuete tipologie del turistico ricettivo, tali da valorizzare il patrimonio edilizio storico esistente e incentivare nuove forme di turismo sostenibile;

c) in caso di ristrutturazione vale la disciplina di cui al successivo articolo 40 per la tutela delle invarianti strutturali;

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

e) le autorimesse interrato sono ammesse a condizione che non si alterino i caratteri specifici del paesaggio e dell'ambiente storico, né che si alterino le invarianti tipologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39;

f) la demolizione e ricostruzione di volumi secondari è ammessa alle condizioni e nei casi di cui ai precedenti artt. 25 e 25bis.

Ricade in Art. 38 Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili

. Il Regolamento Urbanistico, sulla base delle indicazioni degli artt. 32, 33, 34 del Piano Strutturale e al fine dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento classifica gli edifici storici in ambito urbano (ad esclusione di quelli ricadenti nel centro storico, disciplinati dal Piano per la Città Storica approvato con Del.CC. n. 30 del 11.02.2008) ed extraurbano per tipologie edilizie e grado di trasformazione, assimilandole alle zone "A", di cui al DM 1444/68, ancorché non ricadenti all'interno dei tessuti storici TS.

2. Tali edifici sono assimilabili a quelli di cui alle lett. "b" e "c" dell'Art. 136, Dlgs 42/04 e successive modifiche, con la conseguenza che rimangono esclusi dalla applicazione obbligatoria della normativa riferita al rendimento energetico nell'edilizia.

3. Ad ogni classe di edifici, a seconda della trasformazione subita, corrisponde una categoria di intervento come definita nelle presenti norme.

4. La Tabella "Quadro sinottico degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio storico"; allegata riporta le categorie di intervento consentite per le diverse tipologie edilizie, in rapporto ai gradi di alterazione riscontrati.

5. Edifici classificati come non ristrutturati o trasformati nelle finiture e nei materiali: rientrano in questa categoria gli edifici che conservano sostanzialmente i caratteri dell'impianto storico (schema distributivo, scale, strutture, facciate, altre caratteristiche morfologiche particolari).

6. Per questi edifici sono ammessi interventi fino al restauro tipologico, come specificato nella tabella allegata; obiettivi sono la conservazione ed il ripristino dei caratteri tipologici originali quali risultano dal rilievo critico o dalle analisi preliminari.

7. Edifici classificati come trasformati nei caratteri tipologici costitutivi: rientrano in questa classe gli edifici che conservano in parte i caratteri dell'impianto storico, pur avendo subito alterazioni rilevanti.

8. Per questa classe sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa come disciplinate dall'art. 135 della L.R. 65/2014, come specificato nella tabella allegata; obiettivo è il ripristino dei caratteri tipologici originali, in rapporto al grado di alterazione subito quale risulta dal rilievo critico o dalle analisi preliminari.

Tabella "Quadro sinottico degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio storico";

ABCDEFGHIJM

casa a schiera casa in linea villa o casa padronale villino casa colonica casa rurale castello, torre edifici per il culto, complessi ecclesiastici, cimiteri edifici pubblici edifici per attività produttive annessi vari

legenda delle abbreviazioni:

Rs.1 restauro scientifico;

Rs.2 restauro tipologico;

Rs.3 restauro morfologico;

RE-C ristrutturazione edilizia e addizione volumetrica

Rs.1* solo in caso di edifici con vincolo diretto

1 rudere Rs.2 Rs.2 Rs.2 Rs.2 Rs.2 Rs.1 Rs.1 Rs.1 Rs.2 Rs.2

2 non ristrutturato Rs.2 Rs.2 Rs.1* Rs.2 Rs.2 Rs.2 Rs.1 Rs.1 Rs.1 Rs.2 Rs.2

Rs.2

3ristrutturato e trasformato rispetto al tipo originarioalterazioni nelle finiture e nei materialiRs.3Rs.3Rs.2Rs.3Rs.3Rs.3Rs.1Rs.2Rs.2Rs.3Rs.3

4trasformazioni nei caratteri tipologiciRE-CRE-CRs.3RE-CRE-CRE-CRs.2Rs.3Rs.3RE-CRE-C

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA

L'immobile situato in Via Piastre e Prunetta 61/A è inserito nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale (Tavola QC.01) come edificato storico risalente al Catasto Generale Granducale. Il manufatto sorge in vicinanza Via Regia Modenese (Ximeniana) del 1778, identificata come tracciato infrastrutturale storico di rilevanza territoriale.

34_V_01_Vincoli_sovraordinati_centro l'immobile risulta esterno dalle aree oggetto di vincoli sovraordinati.

In base a 41_P_2_C_Allegato_Proposte_di_modifica_alle_perimetrazioni_dei_vincoli_paesaggistici_centro l'immobile ne risulta escluso

In base alla tavola 47_ST_01_Patrimonio_territoriale_centro del Piano Struttura l'immobile oggetto della presente perizia è, situato nella località di Cassarese, è inserito nel Patrimonio Territoriale del Piano Strutturale (Tavola 47_ST_01). Esso è classificato come edificato storico di impianto (Catasto Granducale) e risulta inserito in un nucleo rurale consolidato. Il contesto è caratterizzato da colture olivicole di pregio paesaggistico e l'edificio prospetta sulla viabilità storica principale di impianto settecentesco. L'intera area adiacente all'immobile ricade negli ambiti di pertinenza paesaggistica volti alla tutela della struttura insediativa storica

in base alla carta 104_G_9_Carta_pericolosita_geologica_centro l'immobile ricade in G2 - Pericolosità geologica media.

Riguardo al Regolamento Urbanistico in attesa di approvazione del nuovo Piano operativo(ancora in fase di elaborazione) l'immobile ricade in Art. 34 Tessuti TS4: borghi di collina e montagna. Altre disposizioni

1. Nei tessuti TS4 (borghi di collina e di montagna), sono ammesse le trasformazioni consentite nei tessuti TS1/2/3; inoltre, sempre compatibilmente con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39 valgono le seguenti prescrizioni:

a) sono ammesse medie strutture di vendita di primo livello (400 mq di Sv) previa la redazione di uno schema di inquadramento urbanistico. In ogni caso, ferme restando le limitazioni definite in merito alle possibili trasformazioni del patrimonio edilizio storico, sarà possibile ottenere le SV ammissibili tramite l'apertura di nuovi varchi nelle strutture murarie portanti;

b) sono ammessi modelli innovativi di accoglienza turistica del tipo "villaggio albergo" (di cui all'Art. 26 della LR n. 42/2000) in aggiunta alle consuete tipologie del turistico ricettivo, tali da valorizzare il patrimonio edilizio storico esistente e incentivare nuove forme di turismo sostenibile;

c) in caso di ristrutturazione vale la disciplina di cui al successivo articolo 40 per la tutela delle invarianti strutturali;

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

e) le autorimesse interrate sono ammesse a condizione che non si alterino i caratteri specifici del paesaggio e dell'ambiente storico, né che si alterino le invarianti tipologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39;

f) la demolizione e ricostruzione di volumi secondari è ammessa alle condizioni e nei casi di cui ai precedenti artt. 25 e 25bis.

Ricade in Art. 38 Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili

. Il Regolamento Urbanistico, sulla base delle indicazioni degli artt. 32, 33, 34 del Piano Strutturale e al fine dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento classifica gli edifici storici in ambito urbano (ad esclusione di quelli ricadenti nel centro storico, disciplinati dal Piano per la Città Storica approvato con Del.CC. n. 30 del 11.02.2008) ed extraurbano per tipologie edilizie e grado di trasformazione, assimilandole alle zone "A", di cui al DM 1444/68, ancorché non ricadenti all'interno dei tessuti storici TS.

2. Tali edifici sono assimilabili a quelli di cui alle lett. "b" e "c" dell'Art. 136, Dlgs 42/04 e successive modifiche, con la conseguenza che rimangono esclusi dalla applicazione obbligatoria della normativa riferita al rendimento energetico nell'edilizia.

3. Ad ogni classe di edifici, a seconda della trasformazione subita, corrisponde una categoria di intervento come definita nelle presenti norme.

4. La Tabella "Quadro sinottico degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio storico"; allegata riporta le categorie di intervento consentite per le diverse tipologie edilizie, in rapporto ai gradi di alterazione riscontrati.

5. Edifici classificati come non ristrutturati o trasformati nelle finiture e nei materiali: rientrano in questa categoria gli edifici che conservano sostanzialmente i caratteri dell'impianto storico (schema distributivo, scale, strutture, facciate, altre caratteristiche morfologiche particolari).

6. Per questi edifici sono ammessi interventi fino al restauro tipologico, come specificato nella tabella allegata; obiettivi sono la conservazione ed il ripristino dei caratteri tipologici originali quali risultano dal rilievo critico o dalle analisi preliminari.

7. Edifici classificati come trasformati nei caratteri tipologici costitutivi: rientrano in questa classe gli edifici che conservano in parte i caratteri dell'impianto storico, pur avendo subito alterazioni rilevanti.

8. Per questa classe sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa come disciplinate dall'art. 135 della L.R. 65/2014, come specificato nella tabella allegata; obiettivo è il ripristino dei caratteri tipologici originali, in rapporto al grado di alterazione subito quale risulta dal rilievo critico o dalle analisi preliminari.

Tabella "Quadro sinottico degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio storico";

ABCDEFGHILM

casa a schiera casa in linea villa o casa padronale villino casa colonica casa rurale castello, torre edifici per il culto, complessi ecclesiastici, cimiteri edifici pubblici edifici per attività produttive annessi vari

legenda delle abbreviazioni:

Rs.1 restauro scientifico;

Rs.2 restauro tipologico;

Rs.3 restauro morfologico;

RE-C ristrutturazione edilizia e addizione volumetrica

Rs.1* solo in caso di edifici con vincolo diretto

1 rudere Rs.2 Rs.2 Rs.2 Rs.2 Rs.2 Rs.2 Rs.1 Rs.1 Rs.1 Rs.2 Rs.2

2 non ristrutturato Rs.2 Rs.2 Rs.1* Rs.2 Rs.2 Rs.2 Rs.1 Rs.1 Rs.1 Rs.2 Rs.2

Rs.2

3 ristrutturato e trasformato rispetto al tipo originario alterazioni nelle finiture e nei materiali Rs.3 Rs.3 Rs.2 Rs.3 Rs.3 Rs.3 Rs.1 Rs.2 Rs.2 Rs.3 Rs.3

4 trasformazioni nei caratteri tipologici RE-CRE-CRs.3 RE-CRE-CRE-CRs.2 Rs.3 Rs.3 RE-CRE-C

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA M 61 A

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. L'immobile risulta agibile.

Concessione Edilizia n. 247: Rilasciata il 17 settembre 1993 per lavori di ristrutturazione di un edificio abitativo a seguito presentazione Pratica Edilizia n. 1862/1992: Relativa alla ristrutturazione di un fabbricato in Via Piastre e Prunetta n. 61 a Pistoia

Concessione Edilizia in variante n. 405: Rilasciata il 24 ottobre 1994

Attestato di avvenuto deposito n. 12260: Rilasciato dal Genio Civile di Pistoia il 3 novembre 1994

Autorizzazione di Abitabilità n. 54/1995 (Prot. 29678/1995): Rilasciata il 19 luglio 1995

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Si riscontrano lievi difformità interne che riguardano la realizzazione di pareti di cartongesso in corrispondenza di una camera e difformità di misure che tuttavia rientrano nelle tolleranze ai sensi del L. 105/2024; Si riscontra la possibilità in caso di assenza del posto auto e l'impossibilità di reperirlo di dover procedere anziché con Cila in sanatoria che comporterebbe una sanzione di € 1000 oltre spese tecniche e diritti per un ammontare di circa € 3000 occorrerebbe un accertamento di conformità con monetizzazione del posto auto non reperibile che comporterebbe una sanzione oltre oneri monetizzazione circa € 10000 comprensivo di spese tecniche e diritti di segreteria

L'impianto elettrico, sebbene originariamente dotato di certificazione di conformità, presenta una porzione attualmente con conduttori esterni (fili a vista) non incassati in traccia. Tale stato è riconducibile a modifiche e manomissioni apportate successivamente dalla proprietà, che hanno alterato la configurazione certificata rendendo l'impianto non più rispondente ai requisiti di sicurezza (DM 37/08). La certificazione in atti, pertanto, non è da ritenersi valida per lo stato attuale dei luoghi.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA

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 risulta agibile.

Concessione Edilizia n. 247: Rilasciata il 17 settembre 1993 per lavori di ristrutturazione di un edificio abitativo a seguito presentazione Pratica Edilizia n. 1862/1992: Relativa alla ristrutturazione di un fabbricato in Via Piastre e Prunetta n. 61 a Pistoia

Concessione Edilizia in variante n. 405: Rilasciata il 24 ottobre 1994

Attestato di avvenuto deposito n. 12260: Rilasciato dal Genio Civile di Pistoia il 3 novembre 1994

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Si riscontra la difformità di intestazione dell'area che esclude la possibilità di assegnazione di posto auto all'abitazione, creando una criticità urbanistica.

Nell'atto del Notaio**** Omissis **** del #24/04/1997# (Rep. 97727/11504), viene esplicitamente dichiarato, a favore dell'unità immobiliare pignorata, il diritto d'uso di uno spazio scoperto adibito a posto auto situato sulla corte comune (sub 12). Tale bene è graficamente rappresentato come "resede a comune" nelle planimetrie catastali allegate alle unità principali (planimetria del sub 16 intestata alla debitrice e planimetria sub 17 intestato ad uno dei titolari del sub 12 medesimo) sin dal frazionamento del 1992. Si riscontra inoltre una nota di trascrizione del #19/01/1995# (Notaio**** Omissis ****, Rep. 52587) che già menzionava l'assegnazione di tale spazio.

Criticità e Difformità Rilevate

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, si riscontra la totale mancanza di continuità nelle trascrizioni e nell'intestazione catastale. Risultano infatti ancora iscritti come pieni proprietari i soggetti primi acquirenti del 1992:

**** Omissis ****

Di contro, l'attuale debitrice esecutata, **** **Omissis** ****, non risulta formalmente intestataria di alcuna quota del subalterno 12. Ne consegue che, nonostante l'atto di provenienza ne citi l'uso esclusivo, il bene è formalmente in capo a soggetti terzi estranei alla procedura. Tale circostanza è aggravata dal fatto che un precedente trasferimento (anno 1997) è avvenuto senza la partecipazione dei suddetti comproprietari pro-indiviso, configurando un titolo parzialmente viziato per quanto concerne la pertinenza.

Procedure di Regularizzazione

Al fine di ricondurre il bene alla piena disponibilità della procedura e considerarlo pertinenza effettiva e commerciabile, è necessario procedere al riallineamento della titolarità attraverso:

Atto di rettifica/identificazione catastale: qualora sia possibile coinvolgere gli intestatari del 1992 o i loro eredi per sanare l'omessa voltura.

Accertamento dell'Usucapione: via legale o di mediazione volta a sancire l'acquisto della proprietà basato sul possesso ultraventennale e pacifico dell'area, supportato dalle planimetrie catastali depositate. Si evidenzia che la regolarizzazione della titolarità del subalterno 12 risulta essenziale per la commerciabilità della pertinenza. Qualora non si procedesse al riallineamento dei titoli, l'unità immobiliare principale risulterebbe priva del requisito del posto auto obbligatorio. Tale circostanza potrebbe determinare l'impossibilità di reperire fisicamente lo spazio di sosta nei modi previsti dai titoli, obbligando alla monetizzazione del posto auto mancante secondo i valori correnti di mercato.

Si stima un probabile valore di monetizzazione posto auto, spese tecniche € 10000

alternativamente regolarizzazione proprietà € 10000

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si procede alla formazione di un lotto unico in quanto il posto auto, pur risultando formalmente intestato a soggetti terzi in catasto, costituisce pertinenza diretta e funzionale dell'unità abitativa principale. La separazione dei beni comporterebbe un sensibile deprezzamento del valore complessivo e una maggiore difficoltà di alienazione.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Piastre e Prunetta m 61 A

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata nel Comune di Pistoia, lungo la Via Piastre e Prunetta. Il compendio si inserisce in un'area a carattere prevalentemente montano, in un contesto ambientale pregevole, caratterizzato da edilizia residenziale sparsa e nuclei storici. Il collegamento con il centro urbano di Pistoia (distante circa 13 km) è garantito dalla SR66 (Modenese) e da linee di trasporto pubblico extraurbano, sebbene la zona risulti parzialmente carente di servizi di grande distribuzione, reperibili prevalentemente a valle in località Capostrada. Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, posta al piano primo. L'immobile gode di un accesso indipendente che avviene tramite una loggia coperta a comune. L'interno dell'appartamento si articola nella seguente distribuzione planimetrica: Vano ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere da letto, bagno finestrato, locale ripostiglio situato nel vano sottoscala interno. Completano la consistenza del bene i diritti di comproprietà pro-quota sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c. Si rileva una marcata discordanza tra l'intestazione catastale e la storia dei trasferimenti del subalterno 12. Sebbene il bene sia censito in categoria F/1 (Area Urbana), a partire da una nota di trascrizione del 19 gennaio 1995 (Notaio G.C. **** Omissis ****, Rep. 52587), l'area viene trattata come "corte comune" con l'assegnazione di un diritto d'uso di un posto auto. Tale impostazione viene confermata nel successivo atto di compravendita del 24 aprile 1997 (Notaio **** Omissis ****, Rep. 97727), dove il bene viene descritto come "resede a comune" e rappresentato graficamente come tale nelle planimetrie catastali delle unità abitative. Sotto il profilo documentale, emerge una criticità sostanziale: l'assegnazione e il trasferimento dei diritti su quest'area sono avvenuti senza che venisse regolarizzato il passaggio di proprietà dai primi

intestatari del 1992 (**** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****) ai venditori successivi. Di fatto, è stato trasferito un diritto (l'uso esclusivo del posto auto sulla corte) su un bene che catastalmente risultava ancora in capo a soggetti terzi, e senza che tutti i comproprietari pro-indiviso dell'area urbana partecipassero formalmente ai rogiti per la cessione delle proprie quote.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 262, Sub. 16, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 104.133,70

Il criterio di stima scelto tiene conto dello scopo che è quello di determinare il valore dell'immobile, la sottoscritta ritiene corretto applicare il metodo di comparazione basata su principi tecnici e metodologie definite nell'estimo. Vengono pertanto tenute conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato del bene, la richiesta del mercato di beni simili e la sua ubicazione oltre ai parametri

E' stato tenuto conto del risultato di indagini sui valori di effettiva compravendita di beni simili situati nella zona limitrofa e attraverso il confronto delle quotazioni immobiliari OMI, borsino immobiliare ed agenzie. Sono state poi valutate tutte le caratteristiche intrinseche quali lo stato di conservazione, la presenza di resedi, parti comuni ed esclusive, ; servizi disponibili nelle immediate vicinanze, tutte informazioni desunte direttamente sul luogo e che sono state considerate come coefficienti rettificatori del valore medio unitario attribuibile. Si tiene in conto della Tabella TCM 3.1.1 del 17/07/2008 che costituisce una guida per valutare immobili che si discostano da quelli dei principali valutatori, sono stati debitamente considerati anche i coefficienti correttivi che variano a seconda dello stato di manutenzione, dell'età, dell'esposizione ed altri parametri dell'immobile in questione.

Abitazioni libere 100%

Piano terra o rialzato- 10% (-20% senza giardino)

Stato di conservazione Coefficiente di merito Da rifinire in alcune parti -10%

Luminosità Mediamente Luminoso Soleggiatura diretta presente solo in parte della giornata

Esposizione e vista Interna - 5% Esterna +5%

La presente valutazione immobiliare è stata eseguita adottando il metodo comparativo di mercato (Market Comparison Approach), ritenuto il più idoneo per immobili a destinazione residenziale ubicati in contesti caratterizzati da un sufficiente numero di transazioni e offerte comparabili.

Il procedimento estimativo si è sviluppato attraverso le seguenti fasi:

analisi dei valori unitari desunti da fonti indirette (borsini immobiliari);

rilevazione di annunci di compravendita relativi a immobili simili per ubicazione, tipologia e consistenza;

esame di atti di compravendita effettivamente registrati, desunti da banche dati ufficiali;

confronto con i valori di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

I dati raccolti sono stati omogeneizzati e ricondotti a valori unitari espressi in euro al metro quadrato (€/mq), al fine di consentire una comparazione diretta.

L'insieme dei valori unitari rilevati presenta un intervallo compreso indicativamente tra € 497,11/mq e € 1.000,00/mq, in funzione delle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili analizzati (stato manutentivo, ubicazione, tipologia edilizia, consistenza e pertinenze).

In assenza di elementi sufficienti per una ponderazione analitica dei singoli comparabili, si è proceduto al calcolo della media aritmetica semplice dei valori unitari rilevati, ottenendo un valore medio pari a 760€ /mq

Tale valore è stato ritenuto rappresentativo del più probabile valore di mercato unitario del bene oggetto di stima, considerata la collocazione territoriale, le caratteristiche tipologiche e lo stato generale dell'immobile.

Nel corso della valutazione è emersa la mancata presenza di una caldaia funzionante, elemento essenziale ai fini della piena fruibilità dell'impianto termico e della produzione di acqua calda sanitaria. Il costo complessivo è stimato prudenzialmente in € 5000

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza di fenomeni di infiltrazione nel locale seminterrato, con conseguenti condizioni di umidità che incidono negativamente sulla funzionalità e sullo stato conservativo dell'ambiente.

Tale situazione comporta la necessità di interventi di ripristino edilizio e, ove necessario, di risanamento delle strutture interessate, quali a titolo esemplificativo:

- opere di impermeabilizzazione;
- eventuale drenaggio perimetrale;
- risanamento degli intonaci ammalorati;
- porzioni impianto elettrico con cavi esterni da ripristinare e certificazioni conformità
- trattamento deumidificante delle murature.
- verifica e sistemazione lesione pavimentazione bagno

In via prudenziale, il costo complessivo per gli interventi di ripristino viene stimato in € 13.000,00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via piastre e prunetta

L'area in oggetto è situata nel Comune di Pistoia, località Le Piastre, con accesso diretto dalla Via Piastre e Prunetta. L'area è censita al Catasto Fabbricati come Area Urbana, categoria F/1 Si presenta come uno spazio scoperto, pianeggiante e consolidato, con finitura superficiale in asfalto o cemento che versa in scarse condizioni manutentive. Situato in aderenza al fabbricato principale, presenta una posizione che non consente un agevole utilizzo in caso di vetture di dimensioni più grandi- Sebbene l'area sia funzionalmente dedicata a parcheggio per l'immobile del civico 61a, si riscontra una mancanza di titolarità. Attualmente, la proprietà dell'area risulta intestata a soggetti terzi rispetto alla ditta proprietaria del fabbricato. Nell'atto del Notaio **** Omissis **** del 24/04/1997 (Rep. 97727/11504), viene esplicitamente dichiarato, a favore dell'unità immobiliare pignorata, il diritto d'uso di uno spazio scoperto adibito a posto auto situato sulla corte comune (sub 12). Tale bene è graficamente rappresentato come "resede a comune" nelle planimetrie catastali allegate alle unità principali (planimetria del sub 16 intestata alla debitrice e planimetria sub 17 intestato ad uno dei titolari del sub 12 medesimo) sin dal frazionamento del 1992. Si riscontra inoltre una nota di trascrizione del 19/01/1995 (Notaio **** Omissis ****, Rep. 52587) che già menzionava l'assegnazione di tale spazio. Criticità e Difficoltà Rilevate Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, si riscontra la totale mancanza di continuità nelle trascrizioni e nell'intestazione catastale. Risultano infatti ancora iscritti come pieni proprietari i soggetti primi acquirenti del 1992: **** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****), nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** (Proprietà per 2/4). **** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****), nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** (Proprietà per 1/4 in comunione dei beni). **** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****), nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** (Proprietà per 1/4 in comunione dei beni). Di contro, l'attuale debitrice **** Omissis ****, non risulta formalmente intestataria di alcuna quota del subalterno 12. Ne consegue che, nonostante l'atto di provenienza ne citi l'uso esclusivo, il bene è formalmente in capo a soggetti terzi estranei alla procedura. Tale circostanza è aggravata dal fatto che un precedente trasferimento (anno 1997) è avvenuto senza la partecipazione dei suddetti comproprietari pro-indiviso, configurando un titolo parzialmente viziato per quanto concerne la pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 262, Sub. 12, Categoria F1Valore di stima del bene: € 1.249,99

L'area in oggetto, situata in Località Le Piastre - Cassarese, via di Piastre e Prunetta, risulta identificata catastalmente alla particella 262 sub 12 del Foglio 54. Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Pistoia, è emerso che suddetta area, della superficie complessiva di circa 29 mq, risulta formalmente intestata a soggetti terzi estranei alla presente procedura esecutiva.

Tuttavia, in considerazione dello stato dei luoghi e dell'utilizzo consolidato come pertinenza dell'unità abitativa pignorata sub 16, si è ritenuto opportuno procedere alla valutazione del solo diritto di godimento di fatto relativo alla porzione effettivamente adibita a stallo veicolare.

4.2 Criteri di stima e calcolo del valore

La stima è stata condotta con metodo sintetico-comparativo, partendo dal valore di mercato di un posto auto in piena proprietà nella zona OMI di riferimento (Zona E1 - Frazioni collinari), quantificato mediamente in € 250,00/mq.

è stato applicato un coefficiente di abbattimento prudenziale pari al 60%, riducendo il valore alla sola utilità derivante dal godimento dello spazio.

Superficie in uso (stallo auto): 12,50 mq (5,00 x 2,50 m)

Valore unitario di mercato (piena proprietà): € 250,00 / mq

Valore unitario per diritto di godimento (ridotto al 40%): € 100,00 / mq

Valore complessivo del diritto: € 1.250,00

Si precisa che l'importo sopra indicato non concorre alla formazione della base d'asta come valore di proprietà immobiliare, bensì come incremento del valore d'uso e dell'appetibilità commerciale del compendio principale. L'eventuale aggiudicatario deve essere edotto che l'area non è oggetto di trasferimento dominicale, restando l'onere della regolarizzazione della titolarità o del mantenimento del possesso a carico dello stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - via Piastre e Prunetta m 61 A	137,00 mq	760,10 €/mq	€ 104.133,70	100,00%	€ 104.133,70
Bene N° 2 - Posto auto Pistoia (PT) - via piastre e prunetta	3,75 mq	333,33 €/mq	€ 1.249,99	0,00%	€ 1.249,99
Valore di stima:					€ 105.383,69

Valore di stima: € 104.133,70

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
accertamento conformità urbanistica monetizzazione posto auto in alternativa riallineamento titolarità	10.000,00	€
regolarizzazione catastale	1.500,00	€

interventi edili interni ed impiantistici	13.000,00	€
--	-----------	---

Valore finale di stima: € 79.633,70

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Criticità inerenti il Posto Auto (Subalterno 12) e Regularità Urbanistica

In merito alla dotazione pertinenziale dell'immobile, si rileva una significativa discrasia tra la situazione di fatto, i titoli di provenienza e le risultanze catastali.

Titolarità e Continuità delle Trascrizioni

Sebbene il bene identificato al Foglio 54, Particella 262, subalterno 12 sia formalmente censito come "Area Urbana" (Cat. F/1) — categoria che presuppone una proprietà esclusiva o pro-indiviso — i vari atti notarili succedutisi nel tempo lo hanno impropriamente descritto e trasferito come "corte a comune".

Tale incongruenza ha determinato un'interruzione nella continuità delle trascrizioni: il subalterno 12 risulta ad oggi formalmente intestato a soggetti terzi (primi proprietari del 1992) ed estranei alla presente procedura, nonostante il bene sia stato ricompreso nell'atto di pignoramento. Ne consegue che, allo stato attuale, la titolarità della debitrice esecutata non trova pieno riscontro documentale.

Rischio di Monetizzazione e Conformità Urbanistica

Come già approfondito nel paragrafo relativo alla Regularità Edilizia, la mancanza di una titolarità certa e definita sul subalterno 12 pregiudica la regolarità urbanistica dell'unità principale, privata del suo posto auto obbligatorio (standard urbanistico). Qualora non fosse possibile perfezionare il riallineamento dei titoli o il recupero della particella attraverso le procedure di regolarizzazione suggerite, si prospetterebbe l'impossibilità tecnica di reperire il posto auto. Tale condizione obbligherebbe alla monetizzazione dello standard presso l'Amministrazione Comunale, con oneri a carico dell'aggiudicatario.

L'impianto elettrico, sebbene originariamente dotato di certificazione di conformità, presenta una porzione attualmente con conduttori esterni (fili a vista) non incassati in traccia. Tale stato è riconducibile a modifiche e manomissioni apportate successivamente dalla proprietà, che hanno alterato la configurazione certificata rendendo l'impianto non più rispondente ai requisiti di sicurezza (DM 37/08). La certificazione in atti, pertanto, non è da ritenersi valida per lo stato attuale dei luoghi.

L'atto di pignoramento Registro generale n. 591 Registro particolare n. 413 Presentazione n.3 del 23/01/2026 riporta erroneamente la particella 262 sub 12 come ente comune.

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

Montecatini-Terme, li 11/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cappelli Mirta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Allegato 1
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Allegato 2
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 3
- ✓ Estratti di mappa - Allegato 4
- ✓ Foto - Allegato 5
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 6
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 7
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie - Allegato 8
- ✓ Altri allegati - norme urbanistiche - Allegato 9
- ✓ Altri allegati - elaborato planimetrico - Allegato 10
- ✓ Altri allegati - Rilievo e sovrapposto - Allegato 11
- ✓ Altri allegati - Fonti stima - Allegato 12
- ✓ Altri allegati - Certificati - Allegato 13
- ✓ Altri allegati - CDU - Allegato 1 A

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Piastre e Prunetta m 61 A

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata nel Comune di Pistoia, lungo la Via Piastre e Prunetta. Il compendio si inserisce in un'area a carattere prevalentemente montano, in un contesto ambientale pregevole, caratterizzato da edilizia residenziale sparsa e nuclei storici. Il collegamento con il centro urbano di Pistoia (distante circa 13 km) è garantito dalla SR66 (Modenese) e da linee di trasporto pubblico extraurbano, sebbene la zona risulti parzialmente carente di servizi di grande distribuzione, reperibili prevalentemente a valle in località Capostrada. Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, posta al piano primo. L'immobile gode di un accesso indipendente che avviene tramite una loggia coperta a comune. L'interno dell'appartamento si articola nella seguente distribuzione planimetrica: Vano ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere da letto, bagno finestrato, locale ripostiglio situato nel vano sottoscala interno. Completano la consistenza del bene i diritti di comproprietà pro-quota sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c. Si rileva una marcata discordanza tra l'intestazione catastale e la storia dei trasferimenti del subalterno 12. Sebbene il bene sia censito in categoria F/1 (Area Urbana), a partire da una nota di trascrizione del 19 gennaio 1995 (Notaio G.C. **** Omissis ****, Rep. 52587), l'area viene trattata come "corte comune" con l'assegnazione di un diritto d'uso di un posto auto. Tale impostazione viene confermata nel successivo atto di compravendita del 24 aprile 1997 (Notaio **** Omissis ****, Rep. 97727), dove il bene viene descritto come "resede a comune" e rappresentato graficamente come tale nelle planimetrie catastali delle unità abitative. Sotto il profilo documentale, emerge una criticità sostanziale: l'assegnazione e il trasferimento dei diritti su quest'area sono avvenuti senza che venisse regolarizzato il passaggio di proprietà dai primi intestatari del 1992 (**** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****) ai venditori successivi. Di fatto, è stato trasferito un diritto (l'uso esclusivo del posto auto sulla corte) su un bene che catastalmente risultava ancora in capo a soggetti terzi, e senza che tutti i comproprietari pro-indiviso dell'area urbana partecipassero formalmente ai rogiti per la cessione delle proprie quote.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 262, Sub. 16, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'immobile situato in Via Piastre e Prunetta 61/A è inserito nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale (Tavola QC.01) come edificato storico risalente al Catasto Generale Granducale. Il manufatto sorge in vicinanza Via Regia Modenese (Ximeniana) del 1778, identificata come tracciato infrastrutturale storico di rilevanza territoriale. 34_V_01_Vincoli_sovraordinati_centro l'immobile risulta esterno dalle aree oggetto di vincoli sovraordinati. In base a 41_P_2_C_Allegato_Proposte_di_modifica_alle_perimetrazioni_dei_vincoli_paesaggistici_centro l'immobile ne risulta escluso. In base alla tavola 47_ST_01_Patrimonio_territoriale_centro del Piano Struttura l'immobile oggetto della presente perizia è, situato nella località di Cassarese, è inserito nel Patrimonio Territoriale del Piano Strutturale (Tavola 47_ST_01). Esso è classificato come edificato storico di impianto (Catasto Granducale) e risulta inserito in un nucleo rurale consolidato. Il contesto è caratterizzato da colture olivicole di pregio paesaggistico e l'edificio prospetta sulla viabilità storica principale di impianto settecentesco. L'intera area adiacente all'immobile ricade negli ambiti di pertinenza paesaggistica volti alla tutela della struttura insediativa storica in base alla carta 104_G_9_Carta_pericolosità_geologica_centro l'immobile ricade in G2 - Pericolosità geologica media. Riguardo al Regolamento Urbanistico in attesa di approvazione del nuovo Piano operativo (ancora in fase di elaborazione) l'immobile ricade in Art. 34 Tessuti TS4: borghi di collina e montagna. Altre disposizioni 1. Nei tessuti TS4 (borghi di collina e di montagna), sono ammesse le trasformazioni consentite nei tessuti TS1/2/3; inoltre, sempre compatibilmente con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39 valgono le seguenti prescrizioni: a) sono ammesse medie strutture di vendita di primo livello (400 mq di Sv) previa la redazione di uno schema di inquadramento urbanistico. In ogni caso,

ferme restando le limitazioni definite in merito alle possibili trasformazioni del patrimonio edilizio storico, sarà possibile ottenere le SV ammissibili tramite l'apertura di nuovi varchi nelle strutture murarie portanti; b) sono ammessi modelli innovativi di accoglienza turistica del tipo "villaggio albergo" (di cui all'Art. 26 della LR n. 42/2000) in aggiunta alle consuete tipologie del turistico ricettivo, tali da valorizzare il patrimonio edilizio storico esistente e incentivare nuove forme di turismo sostenibile; c) in caso di ristrutturazione vale la disciplina di cui al successivo articolo 40 per la tutela delle invarianti strutturali; d) in caso di ristrutturazione edilizia è fatto obbligo raccordare i nuovi corpi di fabbrica con quelli presenti nel tessuto urbanistico, in modo da creare un insieme armonico dal punto di vista architettonico; e) le autorimesse interrato sono ammesse a condizione che non si alterino i caratteri specifici del paesaggio e dell'ambiente storico, né che si alterino le invarianti tipologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39; f) la demolizione e ricostruzione di volumi secondari è ammessa alle condizioni e nei casi di cui ai precedenti artt. 25 e 25bis. Ricade in Art. 38 Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili. Il Regolamento Urbanistico, sulla base delle indicazioni degli artt. 32, 33, 34 del Piano Strutturale e al fine dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento classifica gli edifici storici in ambito urbano (ad esclusione di quelli ricadenti nel centro storico, disciplinati dal Piano per la Città Storica approvato con Del.CC. n. 30 del 11.02.2008) ed extraurbano per tipologie edilizie e grado di trasformazione, assimilandole alle zone "A", di cui al DM 1444/68, ancorché non ricadenti all'interno dei tessuti storici TS. 2. Tali edifici sono assimilabili a quelli di cui alle lett. "b" e "c" dell'Art. 136, Dlgs 42/04 e successive modifiche, con la conseguenza che rimangono esclusi dalla applicazione obbligatoria della normativa riferita al rendimento energetico nell'edilizia. 3. Ad ogni classe di edifici, a seconda della trasformazione subita, corrisponde una categoria di intervento come definita nelle presenti norme. 4. La Tabella "Quadro sinottico degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio storico"; allegata riporta le categorie di intervento consentite per le diverse tipologie edilizie, in rapporto ai gradi di alterazione riscontrati. 5. Edifici classificati come non ristrutturati o trasformati nelle finiture e nei materiali: rientrano in questa categoria gli edifici che conservano sostanzialmente i caratteri dell'impianto storico (schema distributivo, scale, strutture, facciate, altre caratteristiche morfologiche particolari). 6. Per questi edifici sono ammessi interventi fino al restauro tipologico, come specificato nella tabella allegata; obiettivi sono la conservazione ed il ripristino dei caratteri tipologici originali quali risultano dal rilievo critico o dalle analisi preliminari. 7. Edifici classificati come trasformati nei caratteri tipologici costitutivi: rientrano in questa classe gli edifici che conservano in parte i caratteri dell'impianto storico, pur avendo subito alterazioni rilevanti. 8. Per questa classe sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa come disciplinate dall'art. 135 della L.R. 65/2014, come specificato nella tabella allegata; obiettivo è il ripristino dei caratteri tipologici originali, in rapporto al grado di alterazione subito quale risulta dal rilievo critico o dalle analisi preliminari. Tabella "Quadro sinottico degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio storico"; ABCDEFGHILM casa a schiera casa in linea villa o casa padronale villa in cascata casa colonica casa rurale castello, torre edifici per il culto, complessi ecclesiastici, cimiteri edifici pubblici edifici per attività produttive ammessi vari legenda delle abbreviazioni: Rs.1 restauro scientifico; Rs.2 restauro tipologico; Rs.3 restauro morfologico; RE-C ristrutturazione edilizia e addizione volumetrica Rs.1* solo in caso di edifici con vincolo diretto 1 rudere Rs.2 Rs.2 Rs.2 Rs.2 Rs.2 Rs.1 Rs.1 Rs.1 Rs.2 Rs.2 Rs.2 3 ristrutturato e trasformato rispetto al tipo originario alterazioni nelle finiture e nei materiali Rs.3 Rs.3 Rs.2 Rs.3 Rs.3 Rs.3 Rs.1 Rs.2 Rs.2 Rs.3 Rs.3 4 trasformazioni nei caratteri tipologici RE-CRE-CRs.3 RE-CRE-CRE-CRs.2 Rs.3 Rs.3 RE-CRE-C

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via piastre e prunetta

L'area in oggetto è situata nel Comune di Pistoia, località Le Piastre, con accesso diretto dalla Via Piastre e Prunetta. L'area è censita al Catasto Fabbricati come Area Urbana, categoria F/1 Si presenta come uno spazio scoperto, pianeggiante e consolidato, con finitura superficiale in asfalto o cemento che versa in scarse condizioni manutentive. Situato in aderenza al fabbricato principale, presenta una posizione che non consente un agevole utilizzo in caso di vetture di dimensioni più grandi- Sebbene l'area sia funzionalmente dedicata a parcheggio per l'immobile del civico 61a, si riscontra una mancanza di titolarità. Attualmente, la proprietà dell'area risulta intestata a soggetti terzi rispetto alla ditta proprietaria del fabbricato. Nell'atto del Notaio ****

Omissis **** del 24/04/1997 (Rep. 97727/11504), viene esplicitamente dichiarato, a favore dell'unità immobiliare pignorata, il diritto d'uso di uno spazio scoperto adibito a posto auto situato sulla corte comune (sub 12). Tale bene è graficamente rappresentato come "resede a comune" nelle planimetrie catastali allegate alle unità principali (planimetria del sub 16 intestata alla debitrice e planimetria sub 17 intestato ad uno dei titolari del sub 12 medesimo) sin dal frazionamento del 1992. Si riscontra inoltre una nota di trascrizione del 19/01/1995 (Notaio **** Omissis ****, Rep. 52587) che già menzionava l'assegnazione di tale spazio. Criticità e Difficoltà Rilevate Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, si riscontra la totale mancanza di continuità nelle trascrizioni e nell'intestazione catastale. Risultano infatti ancora iscritti come pieni proprietari i soggetti primi acquirenti del 1992: **** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****), nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** (Proprietà per 2/4). **** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****), nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** (Proprietà per 1/4 in comunione dei beni). **** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****), nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** (Proprietà per 1/4 in comunione dei beni). Di contro, l'attuale debitrice **** Omissis ****, non risulta formalmente intestataria di alcuna quota del subalterno 12. Ne consegue che, nonostante l'atto di provenienza ne citi l'uso esclusivo, il bene è formalmente in capo a soggetti terzi estranei alla procedura. Tale circostanza è aggravata dal fatto che un precedente trasferimento (anno 1997) è avvenuto senza la partecipazione dei suddetti comproprietari pro-indiviso, configurando un titolo parzialmente viziato per quanto concerne la pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 262, Sub. 12, Categoria F1

Destinazione urbanistica: L'immobile situato in Via Piastre e Prunetta 61/A è inserito nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale (Tavola QC.01) come edificato storico risalente al Catasto Generale Granducale. Il manufatto sorge in vicinanza Via Regia Modenese (Ximeniana) del 1778, identificata come tracciato infrastrutturale storico di rilevanza territoriale. 34_V_01_Vincoli_sovraordinati_centro l'immobile risulta esterno dalle aree oggetto di vincoli sovraordinati. In base a 41_P_2_C_Allegato_Proposte_di_modifica_alle_perimetrazioni_dei_vincoli_paesaggistici_centro l'immobile ne risulta escluso. In base alla tavola 47_ST_01_Patrimonio_territoriale_centro del Piano Strutturale l'immobile oggetto della presente perizia è, situato nella località di Cassarese, è inserito nel Patrimonio Territoriale del Piano Strutturale (Tavola 47_ST_01). Esso è classificato come edificato storico di impianto (Catasto Granducale) e risulta inserito in un nucleo rurale consolidato. Il contesto è caratterizzato da colture olivicole di pregio paesaggistico e l'edificio prospetta sulla viabilità storica principale di impianto settecentesco. L'intera area adiacente all'immobile ricade negli ambiti di pertinenza paesaggistica volti alla tutela della struttura insediativa storica in base alla carta 104_G_9_Carta_pericolosità_geologica_centro l'immobile ricade in G2 - Pericolosità geologica media. Riguardo al Regolamento Urbanistico in attesa di approvazione del nuovo Piano operativo (ancora in fase di elaborazione) l'immobile ricade in Art. 34 Tessuti TS4: borghi di collina e montagna. Altre disposizioni 1. Nei tessuti TS4 (borghi di collina e di montagna), sono ammesse le trasformazioni consentite nei tessuti TS1/2/3; inoltre, sempre compatibilmente con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39 valgono le seguenti prescrizioni: a) sono ammesse medie strutture di vendita di primo livello (400 mq di Sv) previa la redazione di uno schema di inquadramento urbanistico. In ogni caso, ferme restando le limitazioni definite in merito alle possibili trasformazioni del patrimonio edilizio storico, sarà possibile ottenere le SV ammissibili tramite l'apertura di nuovi varchi nelle strutture murarie portanti; b) sono ammessi modelli innovativi di accoglienza turistica del tipo "villaggio albergo" (di cui all'Art. 26 della LR n. 42/2000) in aggiunta alle consuete tipologie del turistico ricettivo, tali da valorizzare il patrimonio edilizio storico esistente e incentivare nuove forme di turismo sostenibile; c) in caso di ristrutturazione vale la disciplina di cui al successivo articolo 40 per la tutela delle invarianti strutturali; d) in caso di ristrutturazione edilizia è fatto obbligo raccordare i nuovi corpi di fabbrica con quelli presenti nel tessuto urbanistico, in modo da creare un insieme armonico dal punto di vista architettonico; e) le autorimesse interrate sono ammesse a condizione che non si alterino i caratteri specifici del paesaggio e dell'ambiente storico, né che si alterino le invarianti tipologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39; f) la demolizione e ricostruzione di volumi secondari è ammessa alle condizioni e nei casi di cui ai precedenti artt. 25 e 25bis. Ricade in Art. 38 Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili. Il Regolamento Urbanistico, sulla base delle indicazioni degli artt. 32, 33, 34 del Piano Strutturale e al fine dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento classifica gli edifici storici in ambito urbano (ad esclusione di quelli ricadenti nel centro storico, disciplinati dal Piano per la Città Storica

approvato con Del.CC. n. 30 del 11.02.2008) ed extraurbano per tipologie edilizie e grado di trasformazione, assimilandole alle zone "A", di cui al DM 1444/68, ancorché non ricadenti all'interno dei tessuti storici TS. 2. Tali edifici sono assimilabili a quelli di cui alle lett. "b" e "c" dell'Art. 136, Dlgs 42/04 e successive modifiche, con la conseguenza che rimangono esclusi dalla applicazione obbligatoria della normativa riferita al rendimento energetico nell'edilizia. 3. Ad ogni classe di edifici, a seconda della trasformazione subita, corrisponde una categoria di intervento come definita nelle presenti norme. 4. La Tabella "Quadro sinottico degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio storico"; allegata riporta le categorie di intervento consentite per le diverse tipologie edilizie, in rapporto ai gradi di alterazione riscontrati. 5. Edifici classificati come non ristrutturati o trasformati nelle finiture e nei materiali: rientrano in questa categoria gli edifici che conservano sostanzialmente i caratteri dell'impianto storico (schema distributivo, scale, strutture, facciate, altre caratteristiche morfologiche particolari). 6. Per questi edifici sono ammessi interventi fino al restauro tipologico, come specificato nella tabella allegata; obiettivi sono la conservazione ed il ripristino dei caratteri tipologici originali quali risultano dal rilievo critico o dalle analisi preliminari. 7. Edifici classificati come trasformati nei caratteri tipologici costitutivi: rientrano in questa classe gli edifici che conservano in parte i caratteri dell'impianto storico, pur avendo subito alterazioni rilevanti. 8. Per questa classe sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa come disciplinate dall'art. 135 della L.R. 65/2014, come specificato nella tabella allegata; obiettivo è il ripristino dei caratteri tipologici originali, in rapporto al grado di alterazione subito quale risulta dal rilievo critico o dalle analisi preliminari. Tabella "Quadro sinottico degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio storico"; ABCDEFGHILM casa a schiera casa in linea villa o casa padronale villa casa colonica casa rurale castello, torre edifici per il culto, complessi ecclesiastici, cimiteri edifici pubblici edifici per attività produttive annessi vari legenda delle abbreviazioni: Rs.1 restauro scientifico; Rs.2 restauro tipologico; Rs.3 restauro morfologico; RE-C ristrutturazione edilizia e addizione volumetrica Rs.1* solo in caso di edifici con vincolo diretto 1 rudere Rs.2 Rs.2 Rs.2 Rs.2 Rs.2 Rs.1 Rs.1 Rs.1 Rs.2 Rs.2 2 non ristrutturato Rs.2 Rs.2 Rs.1* Rs.2 Rs.2 Rs.2 Rs.1 Rs.1 Rs.1 Rs.2 Rs.2 Rs.2 3 ristrutturato e trasformato rispetto al tipo originario alterazioni nelle finiture e nei materiali Rs.3 Rs.3 Rs.2 Rs.3 Rs.3 Rs.3 Rs.1 Rs.2 Rs.2 Rs.3 Rs.3 4 trasformazioni nei caratteri tipologici RE-CRE-CRs.3 RE-CRE-CRE-CRs.2 Rs.3 Rs.3 RE-CRE-C

Prezzo base d'asta: € 79.633,70



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 17/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.633,70

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via Piastre e Prunetta m 61 A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 262, Sub. 16, Categoria A4	Superficie	137,00 mq
Stato conservativo:	Stato Conservativo e Impianti L'immobile si presenta in buono stato conservativo generale; si segnalano tuttavia fenomeni di infiltrazione ed umidità diffusa nei locali del piano seminterrato. Si rileva, inoltre, una lesione nel pavimento del bagno che necessita di ulteriore verifica per escludere problematiche strutturali sottostanti. Per quanto concerne le dotazioni impiantistiche, si riscontrano le seguenti criticità: Impianto Elettrico: Sebbene possano sussistere certificazioni di conformità pregresse, l'impianto si presenta parzialmente con conduttori esterni (fili a vista) non incassati in traccia. Tale configurazione è riconducibile a modifiche e manomissioni apportate successivamente dalla proprietà, che hanno alterato lo stato originale dell'impianto rendendolo di fatto non a norma. Allo stato attuale, l'impianto è privo di una valida certificazione di conformità (DM 37/08) e necessita di interventi di rimessa in pristino e adeguamento per garantire i requisiti minimi di sicurezza. Impianto Termico: L'unità immobiliare è sprovvista di una caldaia funzionante, circostanza che rende l'impianto termico non utilizzabile. Sistema di Scarico e Fognatura: Il sistema è costituito da una fossa settica/biologica ubicata su una proprietà privata altrui, asservita a tre diverse unità immobiliari che ne ripartiscono le spese di manutenzione. Si segnala tuttavia l'assenza di atti formali costitutivi di tale servitù, i cui accordi risultano essere di natura puramente privata e non trascritti.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata nel Comune di Pistoia, lungo la Via Piastre e Prunetta. Il compendio si inserisce in un'area a carattere prevalentemente montano, in un contesto ambientale pregevole, caratterizzato da edilizia residenziale sparsa e nuclei storici. Il collegamento con il centro urbano di Pistoia (distante circa 13 km) è garantito dalla SR66 (Modenese) e da linee di trasporto pubblico extraurbano, sebbene la zona risulti parzialmente carente di servizi di grande distribuzione, reperibili prevalentemente a valle in località Capostrada. Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale, posta al piano primo. L'immobile gode di un accesso indipendente che avviene tramite una loggia coperta a comune L'interno dell'appartamento si articola nella seguente distribuzione planimetrica: Vano ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere da letto, bagno finestrato, locale ripostiglio situato nel vano sottoscala interno. Completano la consistenza del bene i diritti di comproprietà pro-quota sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c. Si rileva una marcata discordanza tra l'intestazione catastale e la storia dei trasferimenti del subalterno 12. Sebbene il bene sia censito in categoria F/1 (Area Urbana), a partire da una nota di trascrizione del 19 gennaio 1995 (Notaio G.C. **** Omissis ****, Rep. 52587), l'area viene trattata come "corte comune" con l'assegnazione di un diritto d'uso di un posto auto. Tale impostazione viene confermata nel successivo atto di compravendita del 24 aprile 1997 (Notaio **** Omissis ****, Rep. 97727), dove il bene viene descritto come "resede a comune" e rappresentato graficamente come tale nelle planimetrie catastali delle unità abitative. Sotto il profilo documentale, emerge una criticità sostanziale: l'assegnazione e il trasferimento dei diritti su quest'area sono avvenuti senza che venisse regolarizzato il passaggio di proprietà dai primi intestatari del 1992 (**** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****) ai venditori successivi. Di fatto, è stato trasferito un diritto (l'uso esclusivo del posto auto sulla corte) su un bene che catastalmente risultava ancora in capo a soggetti terzi, e senza che tutti i comproprietari pro-indiviso dell'area urbana partecipassero formalmente ai rogiti per la cessione delle proprie quote.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In base al certificato contestuale stato di famiglia e residenza l'immobile risulta occupato da: **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** (PO) Codice Fiscale: **** Omissis **** **** Omissis ****		

ASTE GIUDIZIARIE®	Nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** (KR) Codice Fiscale: **** Omissis **** **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** (FI) Codice Fiscale: **** Omissis ****
-------------------	---

Bene N° 2 - Posto auto		
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via piastre e prunetta	
Diritto reale:	Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 262, Sub. 12, Categoria F1	Superficie 3,75 mq
Stato conservativo:	L'area urbana sub 12, pur mantenendo la sua funzionalità, presenta finiture risalenti all'epoca della costituzione, con evidenti fenomeni di degrado superficiale dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici e alla mancanza di manutenzione ordinaria negli ultimi decenni.	
Descrizione:	L'area in oggetto è situata nel Comune di Pistoia, località Le Piastre, con accesso diretto dalla Via Piastre e Prunetta. L'area è censita al Catasto Fabbricati come Area Urbana, categoria F/1 Si presenta come uno spazio scoperto, pianeggiante e consolidato, con finitura superficiale in asfalto o cemento che versa in scarse condizioni manutentive. Situato in aderenza al fabbricato principale, presenta una posizione che non consente un agevole utilizzo in caso di vetture di dimensioni più grandi- Sebbene l'area sia funzionalmente dedicata a parcheggio per l'immobile del civico 61a, si riscontra una mancanza di titolarità . Attualmente, la proprietà dell'area risulta intestata a soggetti terzi rispetto alla ditta proprietaria del fabbricato. Nell'atto del Notaio **** Omissis **** del 24/04/1997 (Rep. 97727/11504), viene esplicitamente dichiarato, a favore dell'unità immobiliare pignorata, il diritto d'uso di uno spazio scoperto adibito a posto auto situato sulla corte comune (sub 12). Tale bene è graficamente rappresentato come "resede a comune" nelle planimetrie catastali allegate alle unità principali (planimetria del sub 16 intestata alla debitrice e planimetria sub 17 intestato ad uno dei titolari del sub 12 medesimo) sin dal frazionamento del 1992. Si riscontra inoltre una nota di trascrizione del 19/01/1995 (Notaio **** Omissis ****, Rep. 52587) che già menzionava l'assegnazione di tale spazio. Criticità e Difficoltà Rilevate Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, si riscontra la totale mancanza di continuità nelle trascrizioni e nell'intestazione catastale. Risultano infatti ancora iscritti come pieni proprietari i soggetti primi acquirenti del 1992: **** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****), nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** (Proprietà per 2/4). **** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****), nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** (Proprietà per 1/4 in comunione dei beni). **** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****), nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** (Proprietà per 1/4 in comunione dei beni). Di contro, l'attuale debitrice **** Omissis ****, non risulta formalmente intestataria di alcuna quota del subalterno 12. Ne consegue che, nonostante l'atto di provenienza ne citi l'uso esclusivo, il bene è formalmente in capo a soggetti terzi estranei alla procedura. Tale circostanza è aggravata dal fatto che un precedente trasferimento (anno 1997) è avvenuto senza la partecipazione dei suddetti comproprietari pro-indiviso, configurando un titolo parzialmente viziato per quanto concerne la pertinenza.	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO	
Stato di occupazione:	la porzione di area viene occupata per la sosta dell'autoveicolo del debitore	

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA M 61 A

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE

Iscritto a PISTOIA il 29/04/1997

Reg. gen. 2973 - Reg. part. 44

Quota: 1/1

Importo: € 144.607,93

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 72.303,97

Percentuale interessi: 7,36 %

Rogante: NOTAIO MARCO REGNI

Data: 24/04/1997

N° repertorio: 97728

N° raccolta: 11505

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto

FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 14 Consistenza-Natura A -

APPARTAMENTO Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT)

Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 12 LA RESTITUZIONE DELLA SOMMA MUTUATA

AVVERR. PI. PRECISAMENTE A MEZZO DI NUMERO 180 (CENTOTTANTA) RATE MENSILI CON

SCADENZA IL GIORNO 24 (VENTIQUATTRO) DI CIASCUN MESE A PARTIRE DAL 24 MAGGIO 1997 E

SINO AL 24 APRILE 2012. L'IMPORTO DI CIASCUNA RATA, COMPRENSIVO DELLA QUOTA CAPITALE E

DELL'INTERESSE CONVENUTO E ACCETTATO NELLA MISURA DELLO 0,805% MENSILE, SAR. PARI A L.

1.477.000 (LIRE UNMILIONEQUAT-TROCENTOSETTANTASETTEMILA, SALVO LE VARIAZIONI DI CUI

INFRA. IL TASSO D'INTERESSE, DETERMINATO INIZIALMENTE COME SOPRA IN DICATO NELLO

0,805% MENSILE SAR. OGGETTO DI REVISIONE, NEI LIMITI E CON LE MODALIT. DI SEGUITO

PRECISATI, IN BASE AL- L'ANDAMENTO DEI TASSI SULLA "EUROLIRE A 3 MESI LETTERA" RILEVATI

DA "IL SOLE 24 ORE" PER VALUTA 15 MARZO, 15 GIUGNO, 15 SETTEMBRE E 15 DICEMBRE DI

OGNIANNO E ARROTONDATI AL TERZODECIMALE. QUALORA UNA O PI. DELLE PREDETTE SCADENZE

CADA IN GIORNO FESTIVO SI PRENDER. COME RIFERIMENTO QUELLA DEL PRIMO GIORNO

LAVORATIVO ANTECEDENTE. NEL CASO IN CUI DOVESSE CESSARE O MANCARE LA RILEVAZIONE E

PUBBLICAZIONE DEL SUDDETTO PA- RAMETRO DA PARTE DEL QUOTIDIANO MEDESIMO, OVVERO

VENISSE O- MESSO IL SUDDETTO PARAMETRO, PER L'EVENTUALE VARIAZIONE DEL TASSO

CONTRATTUALE VARR. IL TASSO SULLA "EUROLIRE A 3 MESILETTERA" RILEVATO

AUTONOMAMENTE DA **** Omissis ****- ALLE RISPETTIVE DATE SOPRA INDICATE. IL TASSO DI

INIZIALE RIFERIMENTO PER IL PRESENTE CONTRATTO . DETERMINATO CONVENZIONALMENTE NEL

7,36% (SETTE VIRGOLA TRENTASEI PER CENTO) AN- NUO, CHE LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA

DI ACCETTARE E APPROVA- RE SENZA ECCEZIONE ALCUNA. PER LA QUANTIFICAZIONE

DELL'AMMONTARE DEGLI INTERESSI RELATI-VI ALLA RATA DI RIMBORSO, IN OCCASIONE

DELL'EVENTUALE REVISIONE PERIODICA DEL TASSO DI INTERESSE E DEL CONSEGUENTE ADE-

GUAMENTO DELLA RATA MEDESIMA, VERR. SOMMATA ALGEBRICAMENTE AL TASSO DI INTERESSE

MENSILE CONTRATTUALE LA DIFFERENZA RAGGUA- GLIATA A MESE (DIFFERENZA DIVISO 12), FRA

IL TASSO "EUROLIRE A 3 MESI LETTERA" IN VIGORE ALLE DATE DELLE RISPETTIVE RILEVAZIONI

SOPRA INDICATE E IL TASSO DI INIZIALE RIFERIMENTO.LE VARIAZIONI INCIDERANNO

SULL'AMMONTARE DEGLI INTERESSI RELATIVI A CIASCUNA RATA DI RIMBORSO E C.I. A DECORRERE DAL MESE SUCCESSIVO ALLE DATE DELLE RISPETTIVE RILEVAZIONI SOPRA INDICATE. DETTE VARIAZIONI MENSILI VERRANNO SOMMATE ALGEBRICAMENTE NELLE RATE A DECORRERE DAL TERZO MESE SUCCESSIVO RISPETTO ALLE DATE DELLE RISPETTIVE RILEVAZIONI E PIÙ PRECISAMENTE A DECORRERE DALLE SCADENZE DEI MESI DI DICEMBRE, MARZO, GIUGNO E SETTEMBRE DI OGNI ANNO, FERMI RESTANDO, LA QUOTA CAPITALE ED IL DEBITO RESIDUO. OVE L'ANDAMENTO DEL TASSO DI INTERESSE CONTRATTUALE AVESSE A DETERMINARE VARIAZIONI PER QUANTO CONCERNE L'AMMONTARE DELLE RELATIVE RATE DI RIMBORSO DEL MUTUO, LA BANCA ADEGUER. AUTOMATICAMENTE L'IMPORTO DELLA RATA A PARTIRE DALLE SCADENZE CONVENUTE. L'IPOTECA COMPRENDE ANCHE L'AUMENTO EVENTUALE OCCORRENTE PER COPRIRE IL CREDITO DELLA BANCA PER EFFETTO DELLE CENNATE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE COME DA ART. 39 COMMA 3 DEL D.L. 1. SETTEMBRE 1993 N. 385. AGLI EFFETTI DEL PRESENTE CONTRATTO, LA PARTE MUTUATARIA E- LEGGE DOMICILIO COME IN EPIGRAFE, ED IN MILANO, VIA **** Omissis ****, LA BANCA, ED AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA IN PISTOIA PRESSO LA CASA COMUNALE.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 27/01/1999

Reg. gen. 603 - Reg. part. 94

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 42.728,81

Spese: € 4.999,04

Interessi: € 32.266,46

Rogante: TRIBUNALE PISTOIA

Data: 26/01/1999

N° repertorio: 23

Note: A favore Soggetto n. 1 In qualità di Denominazione o ragione sociale **** Omissis **** Sede ROMA (RM) Codice fiscale **** Omissis **** Domicilio ipotecario eletto PISTOIA ##VIA DE' BAGLIONI 1##-

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di Contro Soggetto n. 1 In qualità di Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** (PO)

Sesso F Codice fiscale **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETÀ PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. **** Omissis ****. I BENI DI CUI AL QUADRO "B" CONSISTONO IN: A) ABITAZIONE AL PIANO RIALZATO DI VANI 4 OLTRE SERVIZI (UNITÀ' NEGOZIALE N. 1.1) CON DIRITTO A CORTE COMUNE (UNITÀ' NEGOZIALE N.2.1) SUL QUALE INSISTE UN POSTO AUTO IN USO ESCLUSIVO A LASTRAIOLI PATRIZIA COME DA ATTO DI PROVENIENZA TRASCRITTO A PISTOIA IL 29.04.1997 ALL'ART. 2096 REG. PART.; B)- PORZIONE DI FABBRICATO COMPOSTO DA LOCALE DI SGOMBERO A PIANO TERRA ED EX FIENILE A PIANO PRIMO (UNITÀ' NEGOZIALE N. 1.2) CON DIRITTO ALLA CORTE E POZZO COMUNE (UNITÀ' NEGOZIALE N. 2.2)

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a TRIBUNALE FIRENZE il 09/02/1999

Reg. gen. 1024 - Reg. part. 154

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.522,82

Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: TRIBUNALE

Data: 08/02/1999

N° repertorio: 101

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto

FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 14 Consistenza-Natura A -

APPARTAMENTO Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana-Foglio 260 Particella 27 Subalterno 12 Consistenza 44 metri quadri DEPOSITO

Indirizzo LOC. BADIA A PACCIANA N. civico Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA

(PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 12 Consistenza A favore

Soggetto n. 1 In qualità di Denominazione o ragione sociale **** Omissis **** Sede FIRENZE

(FI) Codice fiscale **** Omissis **** Domicilio ipotecario eletto LOCALE FILIALE- Relativamente

all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1- Relativamente all'unità

negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di Contro Soggetto n. 1 In qualità di Cognome

**** Omissis **** Nome **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** (PO)

Sesso F Codice fiscale **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di

PROPRIETA' Per la quota di 1/1- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da ATTO NOTARILE

Iscritto a PISTOIA il 20/04/2017

Reg. gen. 2993 - Reg. part. 520

Quota: 1/1

Importo: € 144.607,93

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 72.303,97

Percentuale interessi: 7,36 %

Rogante: NOTAIO MARCO REGNI

Data: 24/04/1997

N° repertorio: 97728

N° raccolta: 11505

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 16 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 5 vani Indirizzo VIA DI PIASTRE E PRUNETTA N. civico Piano T-1 Comune G713 - PISTOIA

(PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 14 Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella

262 Subalterno 12 Natura E - ENTE COMUNE LA PRESENTE ISCRIZIONE VIENE EFFETTUATA IN

RINNOVAZIONE ALL'IPOTECA VO LONTARIA ISCRITTA AVANTI LA CCRRII DI PISTOIA IN DATA

29/04/1997 NN. 2 973/440.SI PRECISA IL BENE IDENTIFICATO AL NCEU DEL COMUNE DI PISTOIA AL

FG. 14, MAP. 262, PART. 14 E' STATO SOPPRESSO - VARIAZIONE DE L25/ 09/1993 PROTOCOLLO N.

PT0116776 IN ATTI DAL 15/11/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (N. 3296

C.1/1993) - TALE SOPPRESSIONE HA GEN ERATO IL BENE IDENTIFICATO AL NCEU DEL COMUNE DI

PISTOIA AL FG. 54, MA PP. 262, SUB. 16

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PERDECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 10/01/2019

Reg. gen. 239 - Reg. part. 27

Quota: 1/1

Importo: € 61.974,83

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 42.728,81

Rogante: TRIBUNALE PISTOIA

Data: 26/01/1999

N° repertorio: 23

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 16 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 5 vani Indirizzo CASSARESE VIA PIASTRE E PRUNETTA N. civico 61 Piano T-1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 14

Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 12 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza Indirizzo CASSARESE VIA PIASTRE E PRUNETTA N. civico 61 Piano T **** Omissis **** E PER ESSA LA **** Omissis **** (GIA' **** Omissis ****) HA NOTIFICATO IN DATA 10.11.2025 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 215.377,39 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 17/01/2019

Reg. gen. 410 - Reg. part. 50

Quota: 1/1

Importo: € 41.316,55

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 26.092,86

Rogante: TRIBUNALE FIRENZE

Data: 08/02/1999

N° repertorio: 101

Note: Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 16 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 5 vani Indirizzo VIA DI PIASTRE E PRUNETTA N. civico Piano T-1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 14 Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 12 Natura E - ENTE COMUNE Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: LA PRESENTE ISCRIZIONE VIENE EFFETTUATA IN RINNOVAZIONE ALL'IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA AVANTI LA CCRRII DI PISTOIA IN DATA 09/02/1999 AI NN . 1024/154 AL NETTO DELL'INTERVENUTAANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BEN I.SI PRECISA CHE IL BENE IDENTIFICATO AL NCEU DEL COMUNE DI PISTOIA A L FG. 54, MAPP. 262, PART. 14 E' STATO SOPPRESSO - VARIAZIONE DEL 25/09/1993 PROTOCOLLO N. PT0116776 IN ATTI DAL 15/11/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (N. 3296 C.1/1993) - TALE SOPPRESSIONE HA GENERATO IL BENE IDENTIFICATO AL NCEU DEL COMUNE DI PISTOIA AL FG. 54, MAPP. 262, SUB. 16)

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a PISTOIA il 23/01/2026

Reg. gen. 591 - Reg. part. 413

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis **** E PER ESSA LA **** Omissis **** (GIA' **** Omissis ****) HA NOTIFICATO IN DATA 10.11.2025 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO

215.377,39 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PIASTRE E PRUNETTA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE

Iscritto a PISTOIA il 29/04/1997

Reg. gen. 2973 - Reg. part. 44

Quota: 1/1

Importo: € 144.607,93

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 72.303,97

Percentuale interessi: 7,36 %

Rogante: NOTAIO MARCO REGNI

Data: 24/04/1997

N° repertorio: 97728

N° raccolta: 11505

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto

FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 14 Consistenza-Natura A -

APPARTAMENTO Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT)

Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 12 LA RESTITUZIONE DELLA SOMMA MUTUATA AVVERR. PI. PRECISAMENTE A MEZZO DI NUMERO 180 (CENTOTTANTA) RATE MENSILI CON SCADENZA IL GIORNO 24 (VENTIQUATTRO) DI CIASCUN MESE A PARTIRE DAL 24 MAGGIO 1997 E SINO AL 24 APRILE 2012. L'IMPORTO DI CIASCUNA RATA, COMPRENSIVO DELLA QUOTA CAPITALE E DELL'INTERESSE CONVENUTO E ACCETTATO NELLA MISURA DELLO 0,805% MENSILE, SAR. PARI A L. 1.477.000 (LIRE UNMILIONEQUAT-TROCENTOSETTANTASETTEMILA, SALVO LE VARIAZIONI DI CUI INFRA. IL TASSO D'INTERESSE, DETERMINATO INIZIALMENTE COME SOPRA IN DICATO NELLO 0,805% MENSILE SAR. OGGETTO DI REVISIONE, NEI LIMITI E CON LE MODALIT. DI SEGUITO PRECISATI, IN BASE AL- L'ANDAMENTO DEI TASSI SULLA "EUROLIRE A 3 MESI LETTERA" RILEVATI DA "IL SOLE 24 ORE" PER VALUTA 15 MARZO, 15 GIUGNO, 15 SETTEMBRE E 15 DICEMBRE DI OGNI ANNO E ARROTONDATI AL TERZODECIMALE. QUALORA UNA O PI. DELLE PREDETTE SCADENZE CADA IN GIORNO FESTIVO SI PRENDER. COME RIFERIMENTO QUELLA DEL PRIMO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE. NEL CASO IN CUI DOVESSE CESSA- RE O MANCARE LA RILEVAZIONE E PUBBLICAZIONE DEL SUDDETTO PA- RAMETRO DA PARTE DEL QUOTIDIANO MEDESIMO, OVVERO VENISSE O- MESSO IL SUDDETTO PARAMETRO, PER L'EVENTUALE VARIAZIONE DEL TASSO CONTRATTUALE VARR. IL TASSO SULLA "EUROLIRE A 3 MESILETTERA" RILEVATO AUTONOMAMENTE DA **** Omissis ****- ALLE RISPETTIVE DATE SOPRA INDICATE. IL TASSO DI INIZIALE RIFERIMENTO PER IL PRESENTE CONTRATTO . DETERMINATO CONVEN- ZIONALMENTE NEL 7,36% (SETTE VIRGOLA TRENTASEI PERCENTO) AN- NUO, CHE LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI ACCETTARE E APPROVA- RE SENZA ECCEZIONE ALCUNA. PER LA QUANTIFICAZIONE DELL'AMMONTARE DEGLI INTERESSI RELATI-VI ALLA RATA DI RIMBORSO, IN OCCASIONE DELL'EVENTUALE REVI- SIONE PERIODICA DEL TASSO DI INTERESSE E DEL CONSEGUENTE ADE- GUAMENTO DELLA RATA MEDESIMA, VERR. SOMMATA ALGEBRICAMENTE AL TASSO DI INTERESSE MENSILE CONTRATTUALE LA DIFFERENZA RAGGUA- GLIATA A MESE (DIFFERENZA DIVISO 12), FRA

IL TASSO "EUROLIRE A 3 MESI LETTERA" IN VIGORE ALLE DATE DELLE RISPETTIVE RILEVAZIONI SOPRA INDICATE E IL TASSO DI INIZIALE RIFERIMENTO. LE VARIAZIONI INCIDERANNO SULL'AMMONTARE DEGLI INTERESSI RELATIVI A CIASCUNA RATA DI RIMBORSO E CI. A DECORRERE DAL MESE SUCCESSIVO ALLE DATE DELLE RISPETTIVE RILEVAZIONI SOPRA INDICATE. DETTE VARIAZIONI MENSILI VERRANNO SOMMATE ALGEBRICAMENTE NELLE RATE A DECORRERE DAL TERZO MESE SUCCESSIVO RISPETTO ALLE DATE DELLE RISPETTIVE RILEVAZIONI E PRECISAMENTE A DECORRERE DALLE SCADENZE DEI MESI DI DICEMBRE, MARZO, GIUGNO E SETTEMBRE DI OGNI ANNO, FERMI RESTANDO, LA QUOTA CAPITALE ED IL DEBITO RESIDUO. OVE L'ANDAMENTO DEL TASSO DI INTERESSE CONTRATTUALE AVESSE A DETERMINARE VARIAZIONI PER QUANTO CONCERNE L'AMMONTARE DELLE RELATIVE RATE DI RIMBORSO DEL MUTUO, LA BANCA ADEGUERÀ AUTOMATICAMENTE L'IMPORTO DELLA RATA A PARTIRE DALLE SCADENZE CONVENUTE. L'IPOTECA COMPRENDE ANCHE L'AUMENTO EVENTUALE OCCORRENTE PER COPRIRE IL CREDITO DELLA BANCA PER EFFETTO DELLE CENNATE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE COME DA ART. 39 COMMA 3 DEL D.L. 1. SETTEMBRE 1993 N. 385. AGLI EFFETTI DEL PRESENTE CONTRATTO, LA PARTE MUTUATARIA ELEGGE DOMICILIO COME IN EPIGRAFE, ED IN MILANO, VIA **** Omissis ****, LA BANCA, ED AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA IN PISTOIA PRESSO LA CASA COMUNALE.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 27/01/1999

Reg. gen. 603 - Reg. part. 94

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 42.728,81

Spese: € 4.999,04

Interessi: € 32.266,46

Rogante: TRIBUNALE PISTOIA

Data: 26/01/1999

N° repertorio: 23

Note: A favore Soggetto n. 1 In qualità di Denominazione o ragione sociale **** Omissis **** Sede ROMA (RM) Codice fiscale **** Omissis **** Domicilio ipotecario eletto PISTOIA ##VIA DE' BAGLIONI 1##- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di Contro Soggetto n. 1 In qualità di Cognome **** Omissis **** Nome **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** (PO) Sesso F Codice fiscale **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ Per la quota di 1/1- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETÀ PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. **** Omissis ****. I BENI DI CUI AL QUADRO "B" CONSISTONO IN: A) ABITAZIONE AL PIANO RIALZATO DI VANI 4 OLTRE SERVIZI (UNITÀ' NEGOZIALE N. 1.1) CON DIRITTO A CORTE COMUNE (UNITÀ' NEGOZIALE N.2.1) SUL QUALE INSISTE UN POSTO AUTO IN USO ESCLUSIVO A LASTRAIOLI PATRIZIA COME DA ATTO DI PROVENIENZA TRASCRITTO A PISTOIA IL 29.04.1997 ALL'ART. 2096 REG. PART.; B)- PORZIONE DI FABBRICATO COMPOSTO DA LOCALE DI SGOMBERO A PIANO TERRA ED EX FIENILE A PIANO PRIMO (UNITÀ' NEGOZIALE N. 1.2) CON DIRITTO ALLA CORTE E POZZO COMUNE (UNITÀ' NEGOZIALE N. 2.2)

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a TRIBUNALE FIRENZE il 09/02/1999

Reg. gen. 1024 - Reg. part. 154

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.522,82

Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: TRIBUNALE

Data: 08/02/1999

N° repertorio: 101

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto

FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 14 Consistenza-Natura A -

APPARTAMENTO Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana-Foglio 260 Particella 27 Subalterno 12 Consistenza 44 metri quadri DEPOSITO

Indirizzo LOC. BADIA A PACCIANA N. civico Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA

(PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 12 Consistenza A favore

Soggetto n. 1 In qualità di Denominazione o ragione sociale **** Omissis **** Sede FIRENZE

(FI) Codice fiscale **** Omissis **** Domicilio ipotecario eletto LOCALE FILIALE- Relativamente

all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1- Relativamente all'unità

negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di Contro Soggetto n. 1 In qualità di Cognome

**** Omissis **** Nome **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** (PO)

Sesso F Codice fiscale **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di

PROPRIETA' Per la quota di 1/1- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da ATTO NOTARILE

Iscritto a PISTOIA il 20/04/2017

Reg. gen. 2993 - Reg. part. 520

Quota: 1/1

Importo: € 144.607,93

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 72.303,97

Percentuale interessi: 7,36 %

Rogante: NOTAIO MARCO REGNI

Data: 24/04/1997

N° repertorio: 97728

N° raccolta: 11505

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione

urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 16 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 5 vani Indirizzo VIA DI PIASTRE E PRUNETTA N. civico Piano T-1 Comune G713 - PISTOIA

(PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 14 Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella

262 Subalterno 12 Natura E - ENTE COMUNE LA PRESENTE ISCRIZIONE VIENE EFFETTUATA IN

RINNOVAZIONE ALL'IPOTECA VO LONTARIA ISCRITTA AVANTI LA CCRRII DI PISTOIA IN DATA

29/04/1997 NN. 2 973/440.SI PRECISA IL BENE IDENTIFICATO AL NCEU DEL COMUNE DI PISTOIA AL

FG. 14, MAP. 262, PART. 14 E' STATO SOPPRESSO - VARIAZIONE DE L25/ 09/1993 PROTOCOLLO N.

PT0116776 IN ATTI DAL 15/11/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (N. 3296

C.1/1993) - TALE SOPPRESSIONE HA GEN ERATO IL BENE IDENTIFICATO AL NCEU DEL COMUNE DI

PISTOIA AL FG. 54, MA PP. 262, SUB. 16

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PERDECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 10/01/2019

Reg. gen. 239 - Reg. part. 27

Quota: 1/1

Importo: € 61.974,83

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 42.728,81

Rogante: TRIBUNALE PISTOIA

Data: 26/01/1999

N° repertorio: 23

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 16 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 5 vani Indirizzo CASSARESE VIA PIASTRE E PRUNETTA N. civico 61 Piano T-1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 14

Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 12 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza Indirizzo CASSARESE VIA PIASTRE E PRUNETTA N. civico 61 Piano T IFIS NPL INVESTING SPA E PER ESSA LA IFIS NPL SERVICING SPA(GIA' GEMINI SPA) HA NOTIFICATO IN DATA 10.11.2025 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 215.377,39 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO

• **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 17/01/2019

Reg. gen. 410 - Reg. part. 50

Quota: 1/1

Importo: € 41.316,55

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 26.092,86

Rogante: TRIBUNALE FIRENZE

Data: 08/02/1999

N° repertorio: 101

Note: Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 16 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 5 vani Indirizzo VIA DI PIASTRE E PRUNETTA N. civico Piano T-1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 14 Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 54 Particella 262 Subalterno 12 Natura E - ENTE COMUNE Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: LA PRESENTE ISCRIZIONE VIENE EFFETTUATA IN RINNOVAZIONE ALL'IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA AVANTI LA CCRRII DI PISTOIA IN DATA 09/02/1999 AI NN . 1024/154 AL NETTO DELL'INTERVENUTAANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DI BEN I.SI PRECISA CHE IL BENE IDENTIFICATO AL NCEU DEL COMUNE DI PISTOIA A L FG. 54, MAPP. 262, PART. 14 E' STATO SOPPRESSO - VARIAZIONE DEL 25/09/1993 PROTOCOLLO N. PT0116776 IN ATTI DAL 15/11/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (N. 3296 C.1/1993) - TALE SOPPRESSIONE HA GENE RATO IL BENE IDENTIFICATO AL NCEU DEL COMUNE DI PISTOIA AL FG. 54, MAPP . 262, SUB. 16)

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a PISTOIA il 23/01/2026

Reg. gen. 591 - Reg. part. 413

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis **** E PER ESSA LA **** Omissis **** (GIA' **** Omissis ****) HA NOTIFICATO IN DATA 10.11.2025 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 215.377,39 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®