

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Borrello Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 176/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ******** *Omissis* ******** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Viale Adua, 293, 51100, piano 5-6.....	5
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Pistoia (PT) - Viale Adua, 291, 51100, piano T.....	5
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Viale Adua, 291, 51100, piano T.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Viale Adua, 293, 51100, piano 5-6.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità.....	16
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali.....	17
Precisazioni.....	17
Patti.....	18
Stato conservativo.....	18

Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	19
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Pistoia (PT) - Viale Adua, 291, 51100, piano T.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 3.....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità.....	25
Confini.....	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali.....	27
Precisazioni.....	27
Patti.....	27
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	28
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Viale Adua, 291, 51100, piano T.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	30
Stima / Formazione lotti.....	31
Lotto 1.....	31
Lotto 2.....	32
Lotto 3.....	34
Riserve e particolarità da segnalare.....	35
Riepilogo bando d'asta.....	37
Lotto 1.....	37
Lotto 2.....	38

Lotto 3	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 176/2025 del R.G.E.	40
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 141.786,25	40
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 316.416,00	40
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 1.512,00	41
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	42
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Viale Adua, 293, 51100, piano 5-6	42
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Pistoia (PT) - Viale Adua, 291, 51100, piano T	43
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Viale Adua, 291, 51100, piano T	44



All'udienza del 24/01/2026, il sottoscritto Arch. Borrello Luigi, con studio in Via dello Specchio, 45/49 - 51100 - Pistoia (PT), email luigi.borrello.arch@archiworld.it, PEC luigi.borrello@archiworldpec.it, Tel. 0573 368951, Fax 0573 368951, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/01/2026 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) - Viale Adua, 293, 51100, piano 5-6
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Pistoia (PT) - Viale Adua, 291, 51100, piano T
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Viale Adua, 291, 51100, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA, 293, 51100, PIANO 5-6

Appartamento posto al piano quinto e sesto di fabbricato di maggiore consistenza, con accesso dal piano quarto, tramite porzione esclusiva di scala interna e composto al piano quinto da ingresso/soggiorno, cucina, locale doccia, oltre ampia terrazza esclusiva mentre al piano sesto, accessibile tramite scala interna, da due camere, bagno e disimpegno

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Dalla terrazza esclusiva si accede ad un'area dove sono state collocate le macchine esterne dell'impianto di riscaldamento condominiale (unità esterne pompe di calore)

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA, 291, 51100, PIANO T

Unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra di più ampio fabbricato, con porta di accesso principale da resede esclusivo, il tutto corredato da servizio igienico

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA, 291, 51100, PIANO T

Area urbana posta a confine di altre proprietà e non accessibile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattasi di area urbana non accessibile in quanto sono state realizzate pareti in muratura sui due lati originariamente liberi. E' plausibile supporre che quanto realizzato, sia stato inglobato nel magazzino confinante.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Viale Adua, 293, 51100, piano 5-6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

L'attuale intestazione dell'immobile è dovuta alla trascrizione dell'ACCERTAMENTO GIUDIZIARIO DI SUCCESSIONE NELLA TITOLARITA' DI BENI SOCIALI (si rimanda al paragrafo successivo per i dettagli)

CONFINI

L'appartamento posto all'ultimo livello del fabbricato condominiale, confina con affacci su viabilità pubblica su più lati e resede esclusivo, mentre la scala esclusiva di accesso all'unità immobiliare confina al piano quarto con il vano scale condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	2,70 m	5-6
Terrazza	73,00 mq	73,00 mq	0,15	10,95 mq	0,00 m	5
Abitazione	2,70 mq	3,40 mq	0,3	1,02 mq	0,00 m	4-5
Totale superficie convenzionale:				109,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/2004 al 17/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 178, Part. 416, Sub. 15 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5,5 Superficie catastale 110 mq Rendita € 511,29 Piano 5-6

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Questo è dovuto all'ACCERTAMENTO GIUDIZIARIO DI SUCCESSIONE NELLA TITOLARITA' DI BENI SOCIALI, per il quale non è prevista la voltura catastale automatica. Ai fini della storia catastale, l'unità immobiliare era in precedenza accatastata con il subalterno 14 e prima ancora con il subalterno 13. L'origine è legata alla RISTRUTTURAZIONE E SOPRAELEVAZIONE del fabbricato originario (si rimanda alla storia urbanistica per i dettagli). La planimetria catastale depositata non corrisponde allo stato dei luoghi

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	178	416	15		A3	6	5,5	110 mq	511,29 €	5-6	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento presenta delle modeste difformità riconducibili alla fattispecie delle opere interne eseguite in assenza di titolo edilizio. In particolare si tratta di modeste modifiche interne (parete di separazione soggiorno-cucina). Altre difformità sono riconducibili ad errori di rappresentazione dello stato finale del 2004 (spessori di pareti, porzioni di pareti interne).

Si rende pertanto necessaria la presentazione di una variazione catastale tramite DOCFA

PRECISAZIONI

Ai fini dell'art. 567, secondo comma, c.p.c., la documentazione risulta completa.

Al momento del pignoramento, non c'era congruenza tra gli eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento, in quanto non era ancora stato trascritto l'ACCERTAMENTO GIUDIZIARIO DI SUCCESSIONE NELLA TITOLARITA' DI BENI SOCIALI del 14/11/2025.

PATTI

Si segnala la presenza nella terrazza ad uso esclusivo, di uno spazio (compartimentato) dove sono presenti le unità esterne dell'impianto di riscaldamento condominiale. Tale impianto è accessibile solo ed esclusivamente dalla terrazza. Questo determina la costituzione, da parte del costruttore, di una servitù gravante sull'appartamento. Di tale servitù non è stata trovata esplicita menzione negli atti di compravendita esaminati di alcune delle unità immobiliari presenti nel fabbricato.

L'appartamento è concesso in locazione con contratto della durata di anni 4+4 stipulato in data 20/01/2021, con decorrenza 01/02/2021 e scadenza 31/01/2025 prorogato per ulteriori 4 anni. Il contratto è stato registrato al n. 227/3T/2021.

L'AdE, a seguito della richiesta di informazioni inviata dallo scrivente e protocollata in data 23/02/2026, comunicava che non risultavano registrati contratti relativi alla occupazione da parte di terzi.

Con successiva ulteriore richiesta, venivano comunicati all'AdE, i dati relativi alla registrazione del contratto, presenti nella copia fornita dal conduttore. A seguito di questa seconda richiesta, veniva precisato dall'incaricato dell'AdE, che il contratto non era stato segnalato in quanto scaduto in data 31/01/2025 e quindi non più in essere.

Il canone di locazione pari ad € 450,00 mensili, si discosta di poco dalla media dei canoni di locazione riscontrabili al momento della sottoscrizione (2021). Esaminando i dati forniti da OMI e presenti sul portale

"Immobiliare.it", è stato possibile verificare un aumento negli ultimi 5 anni pari al 25%, corrispondente ad un canone attuale di circa € 560,00, adeguato al tipo di appartamento.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio dove è posto l'appartamento oggetto di procedimento, si presenta in buono stato di conservazione. Dalle verifiche effettuate, è risultato che è oggetto di recenti interventi di manutenzione alle facciate (P.E. 606/2024 del 28/03/2024).

Il vano scale condominiale si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione. Da citare solo alcuni piccoli problemi di formazioni di muffe, a causa della presenza di "ponti termici" (strutture esterne non coibentate) nelle camere.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale. Le parti comuni sono rappresentate dal vano scale, l'ascensore (che arriva soltanto al piano quarto), l'impianto di riscaldamento, e gli spazi di sosta al piano strada

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala la presenza nella terrazza ad uso esclusivo, di uno spazio (compartimentato) dove sono presenti le unità esterne dell'impianto di riscaldamento condominiale. Tale impianto è accessibile solo ed esclusivamente dalla terrazza. Questo determina la costituzione, da parte del costruttore, di una servitù gravante sull'appartamento. Di tale servitù non è stata trovata esplicita menzione negli atti di compravendita esaminati di alcune delle unità immobiliari presenti nel fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: l'appartamento si presenta libero su tutti i lati ma con le aperture posizionate soltanto sulle pareti poste ad est e a sud

Altezza interna utile: ml. 2,72

Str. verticali: sulla base delle informazioni riportate nelle pratiche edilizie esaminate, la struttura di questa porzione di edificio (ex silos) risulta essere in cemento armato

Solai: in laterocemento

Copertura: piana

Manto di copertura: impermeabilizzazione

Pareti esterne ed interne: intonacate

Pavimentazione interna: cotto

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno, avvolgibili in materiale plastico, porte interne in tamburato impiallacciate

Scale: scala interna in cemento armato rivestite in cotto

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: gli impianti sono tutti del tipo sottotraccia, impianto di riscaldamento di tipo radiante a pavimento

Posto auto: posto scoperto su area condominiale (senza assegnazione)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA, 293, 51100, PIANO 5-6

L'immobile risulta libero.

L'appartamento era concesso in locazione con contratto della durata di anni 4+4 stipulato in data 20/01/2021, con decorrenza 01/02/2021 e scadenza 31/01/2025. Il contratto è stato registrato al n. 227/3T/2021.

L'AdE, a seguito della richiesta di informazioni inviata dallo scrivente e protocollata in data 23/02/2026, comunicava che non risultavano registrati contratti relativi alla occupazione da parte di terzi.

Con successiva ulteriore richiesta, venivano comunicati all'AdE, i dati relativi alla registrazione del contratto, presenti nella copia fornita dal conduttore. A seguito di questa seconda richiesta, veniva precisato dall'incaricato dell'AdE, che il contratto non era stato segnalato in quanto scaduto in data 31/01/2025 e quindi non più in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/04/1983 al 14/07/1995	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Giulio Cesare Cappellini	05/04/1983	4967	1782
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	13/04/1983	1990	1369
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbale di Assemblea - ristrutturazione societaria			
Dal 14/07/1995 al 14/11/2025	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Maurizio ersoch	14/07/1995	53419	12412
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	08/07/1995	4995	3386
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 14/11/2025 al 19/02/2026	**** Omissis ****	ASTE GIUDIZIARIE® ATTO GIUDIZIARIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Firenze	14/11/2025	3649/2025	
		ASTE GIUDIZIARIE® Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	12/02/2026	1371	971
		ASTE GIUDIZIARIE® 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nell'atto del 1983 e in quello del 1995, sono indicati i beni originari (ex mulino etc) che, a seguito degli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati negli anni 2001-2004, hanno portato alla realizzazione dell'unità immobiliare oggetto di perizia, con gli attuali indicativi catastali attuali.

Successivamente al pignoramento è stato trascritto l'Accertamento Giudiziario di Successione nella Titolarità di beni sociali, del 14/11/2025, emesso dal Tribunale di Firenze (repertorio 3649/2025) trascritto a Pistoia in data 12/02/2026, R.P. n. 971. R.G. n. 1371.

L'atto di provenienza (ACCERTAMENTO GIUDIZIARIO DI SUCCESSIONE NELLA TITOLARITA' DI BENI SOCIALI) nonchè l'atto precedente del 1995, vengono allegati alla perizia .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate di Pistoia aggiornate al 19/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Pistoia il 16/04/2013
Reg. gen. 2590 - Reg. part. 400

Quota: 1/1

Importo: € 1.058.062,38

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 529.031,19

Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Data: 08/04/2013

N° repertorio: 119/8913

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo

Iscritto a Pistoia il 27/01/2017

Reg. gen. 746 - Reg. part. 118

Quota: 1/1

Importo: € 64.194,16

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 32.097,08

Data: 26/01/2017

N° repertorio: 911/8917

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo

Iscritto a Pistoia il 17/05/2023

Reg. gen. 4766 - Reg. part. 608

Quota: 1000/1000

Importo: € 108.903,74

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 54.451,87

Data: 17/05/2023

N° repertorio: 1684/8923

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo

Iscritto a Pistoia il 24/04/2024

Reg. gen. 4014 - Reg. part. 486

Quota: 1000/1000

Importo: € 45.851,82

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 22.925,91

Data: 23/04/2024

N° repertorio: 1843/8924

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 02/01/2026

Reg. gen. 2 - Reg. part. 2

Quota: 1/1

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

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, sono da calcolarsi in relazione alle formalità da cancellare, e attualmente risultano in essere:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile (che non può essere comunque inferiore alla misura fissa di euro 200,00)
- Imposta di bollo di €. 59,00 Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00 oltre i costi relativi all'espletamento delle formalità di cancellazione

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente, il complesso edilizio è posto in zona TS6 - Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - Aggregati e complessi isolati di valore testimoniale

Art. 35 Tessuti TS5 e TS6: aggregati di rilevanza architettonica, monumentale e di valore testimoniale. Altre disposizioni

1. Nei tessuti TS5 e TS6 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, salvo diversa prescrizione specifica:
 - attrezzature pubbliche o di interesse pubblico,
 - residenziale nei tessuti TS6. Nei tessuti TS5 è ammissibile soltanto laddove preesistente,
 - direzionale,
 - turistico-ricettivo,
 - verde privato.
2. Gli interventi ammessi sulle varie classi di edifici non possono aumentare la SCal dell'unità edilizia, salvo l'incremento derivante da interventi di addizione volumetrica ove consentiti in base alle diverse tipologie di fabbricato.
3. Non sono ammesse autorimesse interrato.
4. Per questi tessuti e aggregati, eventuali interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione di volumi secondari e di demolizione senza ricostruzione, sono ammessi solo nell'ambito di progetti di sistemazione complessiva dell'intero tessuto finalizzata alla tutela dell'assetto storico dei giardini e/o degli spazi pertinenziali.

L'edificio è classificato come B4 - casa e villino trasformato nei caratteri tipologici costruttivi
Interventi ammessi RE-C: ristrutturazione edilizia e addizione volumetrica

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

1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base delle indicazioni degli artt. 32, 33, 34 del Piano Strutturale (superato dal Nuovo Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 09.03.2026 efficace dal 08/05/2026) 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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

I titoli e le autorizzazioni edilizie riguardano la realizzazione e le successive modifiche apportate all'edificio denominato **** Omissis ****, in particolare, all'edificio originario sono stati realizzati interventi come di seguito descritti:

- Permesso per Lavori del 18/10/1949 per la trasformazione di molino ad acqua in molino a cilindri e copertura del bottaccio
- Licenza Edilizia di cui all'Affare 10336/1455 del 02/11/1951 per rifacimento della facciata
- Licenza Edilizia di cui all'Affare 10336/1514 del 10/11/1951 per la trasformazione di finestra in portone
- Licenza Edilizia di cui all'Affare 10408/1085 del 03/07/1952 per la copertura del magazzino
- Licenza Edilizia di cui all'Affare 10861/764 del 04/04/1956 per la costruzione di un silos

Successivamente è stata rilasciata Comnessione Edilizia a Sanatoria n. 148 del 09/05/2001 di cui alla P.E. 7565/22

La trasformazione e il cambio di destinazione d'uso dell'edificio è avvenuta sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- Richiesta di Parere Preventivo del 11/07/2000 di cui alla P.E. 1579/2000 a cui ha fatto seguito il rilascio di parere favorevole in data 02/11/2000
- Denuncia di Inizio Attività di cui alla P.E. 2091/2001 del 18/09/2001 per la Ristrutturazione del fabbricato concambio di destinazione d'uso
- Denuncia di Inizio Attività in variante alla precedente pratica del 20/11/2003 (P.E. 2495/2003)
- Presentazione di fine lavori con deposito di variante finale del 11/06/2004 (prot. n. 37723)

In data 23/06/2004 è stata depositata Dichiarazione di Abitabilità n. 252/2004

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'appartamento presenta delle modeste difformità riconducibili alla fattispecie delle opere interne eseguite in assenza di titolo edilizio. In particolare si tratta di modeste modifiche interne (parete di separazione soggiorno-cucina). Altre difformità sono riconducibili ad errori di rappresentazione dello stato finale del 2004 (spessori di pareti, porzioni di pareti interne).

Si allegano le conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.765,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.642,00

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Pistoia (PT) - Viale Adua, 291, 51100, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

L'attuale intestazione dell'immobile è dovuta alla trascrizione dell'ACCERTAMENTO GIUDIZIARIO DI SUCCESSIONE NELLA TITOLARITÀ DI BENI SOCIALI (si rimanda al paragrafo successivo per i dettagli)

CONFINI

Il locale commerciale confina con affacci su viabilità pubblica su più lati, vano scale condominiale, **** Omissis **** e resede a comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozi	249,00 mq	287,00 mq	1	287,00 mq	3,00 m	T
Posto auto scoperto	115,00 mq	115,00 mq	0,20	23,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				310,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				310,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/2004 al 17/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 178, Part. 416, Sub. 1 Categoria C1 Cl.13, Cons. 262 Superficie catastale 321 mq Rendita € 7.807,48 Piano T

Il bene è rappresentato dalle particelle 415 subalterno 8, 381 subalterno 1, 416 subalterno 1, 1751 subalterno e 479 subalterno 2 unite.

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Questo è dovuto all'ACCERTAMENTO GIUDIZIARIO DI SUCCESSIONE NELLA TITOLARITA' DI BENI SOCIALI, per il quale non è prevista la voltura catastale automatica. Ai fini della storia catastale, il bene deriva dalla fusione di porzioni di unità immobiliari rappresentate catastalmente dalle particelle 415, 381 e 416. Le particelle 1751 subalterno 1 e 479 subalterno 2, sono i due resedi esclusivi. L'origine è legata alla RISTRUTTURAZIONE E SOPRAELEVAZIONE del fabbricato originario (si rimanda alla storia urbanistica per i dettagli).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	178	416	1		C1	13	262	321 mq	7807,48 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il locale presenta delle modeste difformità riconducibili alla fattispecie delle opere interne eseguite in assenza di titolo edilizio. In particolare si tratta di modeste modifiche interne. Altre difformità sono riconducibili ad errori di rappresentazione dello stato finale del 2004.

Si rende pertanto necessaria la presentazione di una variazione catastale tramite DOCFA

PRECISAZIONI

Ai fini dell'art. 567, secondo comma, c.p.c., la documentazione risulta completa.

Al momento del pignoramento, non c'era congruenza tra gli esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento, in quanto non era ancora stato trascritto l'ACCERTAMENTO GIUDIZIARIO DI SUCCESSIONE

PATTI

Il locale è concesso in locazione con contratto stipulato in data 10/11/2008 e scadenza 09/11/2014.

Il contratto è stato registrato in data 10/11/2008 al n. 5924/3/2008.

L'AdE, a seguito della richiesta di informazioni inviata dallo scrivente e protocollata in data 23/02/2026, comunicava che non risultavano registrati contratti relativi alla occupazione da parte di terzi, perchè non possono individuare il contratto riferibile all'immobile, utilizzando gli estremi catastali. Questo per i contratti sottoscritti prima del 2010.

Preme segnalare che la richiesta inviata conteneva anche i dati del proprietario, nonchè l'ubicazione dell'immobile.

Si ritiene non necessario approfondire l'argomento in quanto è stata inviata disdetta del contratto di locazione con decorrenza novembre 2026.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio dove è posto il locale oggetto di procedimento, si presenta in buono stato di conservazione. Dalle verifiche effettuate, risulta essere stato oggetto di recenti interventi di manutenzione alle facciate (P.E. 606/2024 del 28/03/2024).

Il locale si presenta in buono stato di conservazione. Da citare solo alcuni piccoli problemi di umidità di risalita nella muratura perimetriale esterna.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: il locale si presenta libero su tre lati, nord, est e sud, dove sono presenti anche le aperture e le vetrine

Altezza interna utile: ml. 3-3,20

Str. verticali: sulla base delle informazioni riportate nelle pratiche edilizie esaminate, la struttura risulta essere prevalentemente in cemento armato

Solai: in laterocemento

Copertura: piana

Manto di copertura: impermeabilizzazione

Pareti esterne ed interne: intonacate

Pavimentazione interna: gress porcellanato

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in alluminio finitura argento, porte interne in tamburato
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: gli impianti sono tutti del tipo sottotraccia, impianto di climatizzazione con pompe di calore e unità interne a parete
Posto auto: posti auto scoperto su aree esclusive

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA, 291, 51100, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In occasione del sopralluogo, il fondo è risultato occupato da terzi senza titolo.
Infatti il soggetto che ha sottoscritto il contratto di locazione non corrisponde con il titolare dell'attività che viene svolta.
Per i dettagli si rimanda al verbale predisposto dall'ISVEG in occasione del sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/04/1983 al 14/07/1995	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Giulio Cesare Cappellini	05/04/1983	4967	1782
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	13/04/1983	1990	1369
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/1995 al 14/11/2025	**** Omissis ****	Verbale di Assemblea - ristrutturazione societaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Maurizio ersoch	14/07/1995	53419	12412
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	08/07/1995	4995	3386
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/11/2025 al 19/02/2026	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Firenze	14/11/2025	3649/2025	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	12/02/2026	1371	971
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nell'atto del 1983 e in quello del 1995, sono indicati i beni originari (ex mulino etc) che, a seguito degli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati negli anni 2001-2004, hanno portato alla realizzazione dell'unità immobiliare oggetto di perizia, con gli attuali indicativi catastali attuali.

Successivamente al pignoramento è stato trascritto l'Accertamento Giudiziario di Successione nella Titolarità di beni sociali, del 14/11/2025, emesso dal Tribunale di Firenze (repertorio 3649/2025) trascritto a Pistoia in data 12/02/2026, R.P. n. 971. R.G. n. 1371.

L'atto di provenienza (ACCERTAMENTO GIUDIZIARIO DI SUCCESSIONE NELLA TITOLARITA' DI BENI SOCIALI) nonchè l'atto precedente del 1995, vengono allegati alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate di Pistoia aggiornate al 19/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 05/03/2008
Reg. gen. 2069 - Reg. part. 444

Quota: 1/1

Importo: € 740.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 370.000,00

Spese: € 370.000,00

Percentuale interessi: 5,45 %

Rogante: Notaio Dott. Lorenzo Zogheri

Data: 28/02/2008

N° repertorio: 24305/9291

- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a Pistoia il 16/04/2013

Reg. gen. 2590 - Reg. part. 400

Quota: 1/1

Importo: € 1.058.062,38

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 529.031,19

Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Data: 08/04/2013

N° repertorio: 119/8913

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo

Iscritto a Pistoia il 27/01/2017

Reg. gen. 746 - Reg. part. 118

Quota: 1/1

Importo: € 64.194,16

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 32.097,08

Data: 26/01/2017

N° repertorio: 911/8917

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo

Iscritto a Pistoia il 17/05/2023

Reg. gen. 4766 - Reg. part. 608

Quota: 1000/1000

Importo: € 108.903,74

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 54.451,87

Data: 17/05/2023

N° repertorio: 1684/8923

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo

Iscritto a Pistoia il 24/04/2024

Reg. gen. 4014 - Reg. part. 486

Quota: 1000/1000

Importo: € 45.851,82

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 22.925,91

Data: 23/04/2024

N° repertorio: 1843/8924

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 02/01/2026

Reg. gen. 2 - Reg. part. 2

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione dei beni**

Iscritto a Pistoia il 11/06/2004

Reg. gen. 10427 - Reg. part. 1687

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, sono da calcolarsi in relazione alle formalità da cancellare, e attualmente risultano in essere:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile (che non può essere comunque inferiore alla misura fissa di euro 200,00)
- Imposta di bollo di €. 59,00 Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00 oltre i costi relativi all'espletamento delle formalità di cancellazione

La formalità di cui all'iscrizione del 2009 (Annotazione R.P. 1687) non comprende fra i beni, la particella 479 subalterno 2 (resede esterno). La formalità di riferimento è l'iscrizione 1273 del 2002

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente, il complesso edilizio è posto in zona TS6 - Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - Aggregati e complessi isolati di valore testimoniale

Art. 35 Tessuti TS5 e TS6: aggregati di rilevanza architettonica, monumentale e di valore testimoniale. Altre

disposizioni

1. Nei tessuti TS5 e TS6 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, salvo diversa prescrizione specifica:
 - attrezzature pubbliche o di interesse pubblico,
 - residenziale nei tessuti TS6. Nei tessuti TS5 è ammissibile soltanto laddove preesistente,
 - direzionale,
 - turistico-ricettiva,
 - verde privato.
2. Gli interventi ammessi sulle varie classi di edifici non possono aumentare la SCal dell'unità edilizia, salvo l'incremento derivante da interventi di addizione volumetrica ove consentiti in base alle diverse tipologie di fabbricato.
3. Non sono ammesse autorimesse interrato.
4. Per questi tessuti e aggregati, eventuali interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione di volumi secondari e di demolizione senza ricostruzione, sono ammessi solo nell'ambito di progetti di sistemazione complessiva dell'intero tessuto finalizzata alla tutela dell'assetto storico dei giardini e/o degli spazi pertinenziali.

L'edificio è classificato come B4 - casa e villino trasformato nei caratteri tipologici costruttivi
Interventi ammessi RE-C: ristrutturazione edilizia e addizione volumetrica

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

1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base delle indicazioni degli artt. 32, 33, 34 del Piano Strutturale (superato dal Nuovo Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 09.03.2026 efficace dal 08/05/2026) 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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

I titoli e le autorizzazioni edilizie riguardano la realizzazione e le successive modifiche apportate all'edificio denominato **** Omissis ****, in particolare, all'edificio originario sono stati realizzati interventi come di seguito descritti:

- Permesso per Lavori del 18/10/1949 per la trasformazione di molino ad acqua in molino a cilindri e copertura del bottaccio
- Licenza Edilizia di cui all'Affare 10336/1455 del 02/11/1951 per rifacimento della facciata
- Licenza Edilizia di cui all'Affare 10336/1514 del 10/11/1951 per la trasformazione di finestra in portone
- Licenza Edilizia di cui all'Affare 10408/1085 del 03/07/1952 per la copertura del magazzino
- Licenza Edilizia di cui all'Affare 10861/764 del 04/04/1956 per la costruzione di un silos

Successivamente è stata rilasciata Comnessione Edilizia a Sanatoria n. 148 del 09/05/2001 di cui alla P.E. 7565/22

La trasformazione e il cambio di destinazione d'uso dell'edificio è avvenuta sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- Richiesta di Parere Preventivo del 11/07/2000 di cui alla P.E. 1579/2000 a cui ha fatto seguito il rilascio di parere favorevole in data 02/11/2000
- Denuncia di Inizio Attività di cui alla P.E. 2091/2001 del 18/09/2001 per la Ristrutturazione del fabbricato concambio di destinazione d'uso
- Denuncia di Inizio Attività in variante alla precedente pratica del 20/11/2003 (P.E. 2495/2003)
- Presentazione di fine lavori con deposito di variante finale del 11/06/2004 (prot. n. 37723)

In data 23/06/2004 è stata depositata Dichiarazione di Abitabilità n. 252/2004

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il fondo presenta delle modeste difformità riconducibili alla fattispecie delle opere interne eseguite in assenza di titolo edilizio. In particolare si tratta di modeste modifiche interne (parete in cartongesso zona bagno). Altre difformità sono riconducibili ad errori di rappresentazione dello stato finale del 2004.

Alcune delle difformità incidono sulle verifiche di cui alla "Legge 13" relativa alle barriere architettoniche. Pertanto sono da prevedere delle modeste opere di adeguamento (rampe di collegamento).

Si allegano le conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.588,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.745,00

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Viale Adua, 291, 51100, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

L'attuale intestazione dell'immobile è dovuta alla trascrizione dell'ACCERTAMENTO GIUDIZIARIO DI SUCCESSIONE NELLA TITOLARITA' DI BENI SOCIALI (si rimanda al paragrafo successivo per i dettagli). Si

rimanda alla cronistoria catastale per i dettagli relativi alla provenienza

CONFINI

L'area urbana confina con **** Omissis **** su più lati e **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cortile	6,00 mq	6,00 mq	0,18	1,08 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ritiene corretto trattare il bene come area urbana e non come ambiente costruito.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2000 al 17/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 178, Part. 21, Sub. 6 Categoria F1, Cons. 6 Piano T

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Questo è dovuto all'ACCERTAMENTO GIUDIZIARIO DI SUCCESSIONE NELLA TITOLARITA' DI BENI SOCIALI, per il quale non è prevista la voltura catastale automatica. Ai fini della storia catastale e della provenienza, il bene deriva dalla variazione del 19/12/2000 per "SCORPORO DELLA CORTE ESCLUSIVA". In precedenza infatti, l'area era accatastata come resede esclusivo dell'unità immobiliare identificata al foglio di mappa 178, mappale 21, subalterno 4. Dalla planimetria catastale del 29/04/1998 (che si allega), non risultavano essere presenti accessi diretti dal magazzino al resede (magazzino oggi rappresentato al foglio di mappa 178 mappale 21 subalterno 5). Di difficile ricostruzione è la storia precedente in quanto l'unità immobiliare accatastata al foglio di mappa 178, mappale 20 subalterno 2 unito al mappale 21 subalterno 1 (si veda visura storica dell'area urbana), ben descritta negli atti di provenienza, ovvero a pagina 4 dell'atto del 1983, e a pagina 3 dell'atto del 1995, fanno riferimento ad un bene di cui si allega la planimetria (datata 11/05/1960), che non comprende il resede esclusivo, oggi area urbana. A tal fine vale la pena fare riferimento alla mappa d'impianto (1940-1950), dove il vecchio mulino era accatastato al mappale 21, mentre l'area urbana sembra essere già individuata, anche se non è chiaro appartenere al mappale 20 o 21.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	178	21	6		F1		6			T	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale. Si rimanda al paragrafo precedente per i dettagli

PRECISAZIONI

Ai fini dell'art. 567, secondo comma, c.p.c., la documentazione risulta completa.

Al momento del pignoramento, non c'era congruenza tra gli esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento, in quanto non era ancora stato trascritto l'ACCERTAMENTO GIUDIZIARIO DI SUCCESSIONE NELLA TITOLARITA' DI BENI SOCIALI del 14/11/2025.

PATTI

Non risultano contratti di locazione, comodato o leasing in essere, riguardanti il bene.

STATO CONSERVATIVO

Non è stato possibile prendere visione del locale in quanto non è accessibile.

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Negli atti di provenienza non è stata rilevata alcuna descrizione relativa alla modalità di accesso all'area, che di fatto si presenta come fondo intercluso

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: l'area è rappresentata catastalmente come libera sul lato nord. Di fatto su tale lato, è presente una parete murata che non consente l'accesso al bene.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA, 291, 51100, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come indicato nei precedenti paragrafi, non è stato possibile accedere all'area (oggi edificata)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/04/1983 al 14/07/1995	**** Omissis ****	Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Giulio Cesare Cappellini	05/04/1983	4967	1782
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	13/04/1983	1990	1369
		Registrazione			
Dal 14/07/1995 al 14/11/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbale di Assemblea - ristrutturazione societaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Maurizio ersoch	14/07/1995	53419	12412
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia delle Entrate di Pistoia	08/07/1995	4995	3386
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/11/2025 al 19/02/2026	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Firenze	14/11/2025	3649/2025	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	12/02/2026	1371	971
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Successivamente al pignoramento è stato trascritto l'Accertamento Giudiziario di Successione nella Titolarità di beni sociali, del 14/11/2025, emesso dal Tribunale di Firenze (repertorio 3649/2025) trascritto a Pistoia in data 12/02/2026, R.P. n. 971. R.G. n. 1371.

L'atto di provenienza (ACCERTAMENTO GIUDIZIARIO DI SUCCESSIONE NELLA TITOLARITA' DI BENI SOCIALI) nonchè l'atto precedente del 1995, vengono allegati alla perizia.

Nell'atto del 1983 e in quello del 1995, sono indicati i beni originari. Non viene mai fatto riferimento all'area urbana in quanto era porzione di un bene di maggior consistenza. Per i dettagli si rimanda alla trattazione effettuata al paragrafo "Cronistoria catastale".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate di Pistoia aggiornate al 19/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Pistoia il 02/01/2026

Reg. gen. 2 - Reg. part. 2

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione a carico della procedura, sono da calcolarsi in relazione alle formalità da cancellare, e attualmente risultano in essere:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile (che non può essere comunque inferiore alla misura fissa di euro 200,00)
- Imposta di bollo di €. 59,00 Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00 oltre i costi relativi all'espletamento delle formalità di cancellazione

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente, il complesso edilizio è posto in zona TS6 - Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - Aggregati e complessi isolati di valore testimoniale

Art. 35 Tessuti TS5 e TS6: aggregati di rilevanza architettonica, monumentale e di valore testimoniale. Altre disposizioni

1. Nei tessuti TS5 e TS6 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, salvo diversa prescrizione specifica:
 - attrezzature pubbliche o di interesse pubblico,
 - residenziale nei tessuti TS6. Nei tessuti TS5 è ammissibile soltanto laddove preesistente,
 - direzionale,
 - turistico-ricettiva,
 - verde privato.
2. Gli interventi ammessi sulle varie classi di edifici non possono aumentare la SCal dell'unità edilizia, salvo l'incremento derivante da interventi di addizione volumetrica ove consentiti in base alle diverse tipologie di fabbricato.
3. Non sono ammesse autorimesse interrate.
4. Per questi tessuti e aggregati, eventuali interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione di volumi secondari e di demolizione senza ricostruzione, sono ammessi solo nell'ambito di progetti di sistemazione complessiva dell'intero tessuto finalizzata alla tutela dell'assetto storico dei giardini e/o degli spazi pertinenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Non sono stati reperiti titoli edilizi intestati alla proprietà, riguardanti l'area urbana, in particolare alla sua trasformazione in locale edificato

Non sono stati reperiti titoli edilizi intestati alla proprietà, riguardanti l'area urbana, in particolare alla sua trasformazione in locale edificato. Pertanto si ritiene quanto presente oggi, realizzato in assenza di titoli edilizi e totalmente abusivo.

Per i costi, si ritiene corretto considerare la demolizione di quanto costruito. Da tenere presente il fatto che la copertura del manufatto è oggi terrazza in uso ad una abitazione. Tale porzione è a sua volta coperta da una tettoia in muratura, sorretta da pilastri e pertanto è possibile la demolizione ma con pregiudizio nei confronti di terzi, dei quali non è stato possibile ricostruire la titolarità del diritto di sopraelevazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è ricorsi alla formazione di 3 lotti in quanto si tratta di unità immobiliari distinte, vendibili separatamente.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Viale Adua, 293, 51100, piano 5-6

Appartamento posto al piano quinto e sesto di fabbricato di maggiore consistenza, con accesso dal piano quarto, tramite porzione esclusiva di scala interna e composto al piano quinto da ingresso/soggiorno, cucina, locale doccia, oltre ampia terrazza esclusiva mentre al piano sesto, accessibile tramite scala interna, da due camere, bagno e disimpegno

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 416, Sub. 15, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 157.257,10

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

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

Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - Viale Adua, 293, 51100, piano 5-6	109,97 mq	1.430,00 €/mq	€ 157.257,10	100,00%	€ 157.257,10
Valore di stima:					€ 157.257,10

Valore di stima: € 157.257,10

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	4.200,00	€
Spese condominiali insolute	3.408,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 141.786,25

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, caratterizzazione nella distribuzione degli spazi, dati metrici ed infine la situazione del mercato.

Per la determinazione del valore unitario, lo scrivente, ha utilizzato il metodo sintetico-comparativo, facendo riferimento ai valori rilevati dai siti internet che pubblicizzano la vendita di beni simili. Si è poi tenuto conto dei valori rilevati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate secondo semestre del 2025 del Comune di Pistoia (€ 1.250/1.550 mq) e delle quotazioni riportate sul sito "Borsino Immobiliare del Comune di Pistoia (€ 1286/1.669 mq).

E' stata verificata infine la presenza di atti di compravendita riguardanti immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di perizia.

Il portale dell'Agenzia delle Entrate dove sono consultabili i valori riferiti ad atti stipulati nell'ultimo quinquennio (Consultazione valori immobiliari dichiarati), ha permesso di esaminare 6 atti di compravendita di immobili posti nello stesso condominio.

La ricerca effettuata, ha portato a considerare per questo tipo di abitazione, un valore unitario pari ad € 1.430/mq.

Le spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, comprendono la predisposizione della pratica edilizia (CILA e art. 16 RE), la sanzione dovuta per la presentazione tardiva della pratica per le opere eseguite (€ 1.000,00), i costi per l'aggiornamento catastale - DOCFA (€ 500,00) e i diritti di segreteria dovuti (€ 130,00)

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Pistoia (PT) - Viale Adua, 291, 51100, piano T
Unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra di più ampio fabbricato, con porta di

accesso principale da resede esclusivo, il tutto corredato da servizio igienico

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 416, Sub. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 341.000,00

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Pistoia (PT) - Viale Adua, 291, 51100, piano T	310,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 341.000,00	100,00%	€ 341.000,00
Valore di stima:					€ 341.000,00

Valore di stima: € 341.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	3.334,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.200,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 316.416,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile (in particolare trattasi del secondo tratto del Viale Adua, ritenuto meno appetibile) caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, caratterizzazione nella distribuzione degli spazi, dati metrici ed infine la situazione del mercato.

Per la determinazione del valore unitario, lo scrivente, ha utilizzato il metodo sintetico-comparativo, facendo riferimento ai valori rilevati dai siti internet che pubblicizzano la vendita di beni simili. Si è poi tenuto conto dei valori rilevati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate secondo semestre del 2025 del Comune di Pistoia (€ 1.100/1.600 mq) e delle quotazioni riportate sul sito "Borsino Immobiliare del

Comune di Pistoia (€ 912/1.174 mq).

E' stata verificata infine la presenza di atti di compravendita riguardanti immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di perizia.

Il portale dell'Agenzia delle Entrate dove sono consultabili i valori riferiti ad atti stipulati nell'ultimo quinquennio (Consultazione valori immobiliari dichiarati), ha permesso di esaminare xxx 5 atti di compravendita.

Atto compravendita del 2017 ai Rogiti Notaio **** Omissis **** per FONDO commerciale di mq. 164 posto in viale Adua 377

Atto compravendita del 2022 ai rogiti Notaio **** Omissis **** per FONDO commerciale di mq. 323 posto in Viale Adua 176

Atto compravendita del 2022 ai Rogiti Notaio **** Omissis **** per FONDO commerciale di mq. 99 posto in viale Adua 389/A

Atto compravendita del 2021 per FONDO commerciale di mq. 80

Atto compravendita del 2015 ai Rogiti Notaio **** Omissis **** per FONDO commerciale di mq. 35 posto in Via G. Morelli (traversa Viale Adua)

La ricerca effettuata, ha portato a considerare per questo tipo di immobile, un valore unitario pari ad € 1.100/mq.

Le spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, comprendono la predisposizione della pratica edilizia (CILA e art. 16 RE), la sanzione dovuta per la presentazione tardiva della pratica per le opere eseguite (€ 1.000,00), i costi per l'aggiornamento catastale - DOCFA (€ 500,00) e i diritti di segreteria dovuti (€ 130,00)

Al fine del deprezzamento dovuto al contratto di locazione in essere, si è ritenuto corretto non applicare alcuna riduzione, in quanto l'ISVEG ha già provveduto ad inviare disdetta del contratto di locazione in essere, con decorrenza novembre 2026

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Viale Adua, 291, 51100, piano T
Area urbana posta a confine di altre proprietà e non accessibile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 21, Sub. 6, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.512,00

Il valore commerciale del bene pignorato e' stato determinato facendo riferimento al valore a metro quadro di una abitazione, opportunamente deprezzato per la destinazione (area urbana). Preme evidenziare la difficile commerciabilità del bene. Per poter considerare le potenzialità, ovvero le possibilità edificatorie dell'area, occorrerebbe essere in possesso delle autorizzazioni da parte dei confinanti, a costruire in deroga alle distanze richieste dalla normativa vigente, in particolare sul lato nord, che confina con il piazzale di proprietà **** Omissis ****

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Area urbana Pistoia (PT) - Viale Adua, 291, 51100, piano T	1,08 mq	1.400,00 €/mq	€ 1.512,00	100,00%	€ 1.512,00

Valore di stima: € 1.512,00

Valore finale di stima: € 1.512,00

Lo scrivente ritiene il bene, quale area urbana, difficilmente commerciabile.

In primo luogo si tratta di un fondo che, sulla base degli atti di provenienza, risulta intercluso.

In secondo luogo non sono stati reperiti titoli edilizi che ne supportino l'attuale destinazione (locale edificato).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala il seguente problema riguardante l'area urbana descritta nel lotto 3.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, delle verifiche della documentazione catastale e degli elaborati grafici allegati alle pratiche urbanistiche, è possibile affermare che l'area urbana identificata catastalmente al foglio di mappa 178, mappale 21, subalterno 6, non è accessibile dall'esterno, né dagli spazi condominiali presenti nell'edificio di cui al mappale 21. Sulla base di quanto sopra, si ritiene che l'area, dopo essere stata edificata, sia stata inglobata nel magazzino identificato catastalmente con il subalterno 5 dello stesso mappale.

Dalle informazioni assunte è emerso che tale situazione persiste fin dai primi anni 2000. Le immagini reperite su Google, in particolare da StreetView, ha permesso di appurare che la situazione era già quella attuale a partire dal 2011.

Si rimanda alla trattazione del lotto per la documentazione reperita.

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

Pistoia, li 07/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Borrello Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Copia atti di provenienza (Aggiornamento al 03/06/2026)

- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificati agibilità e frontespizio precedenti edilizi (Aggiornamento al 27/05/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Immagini immobili (Aggiornamento al 27/05/2026)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Elaborati grafici immobili (Aggiornamento al 13/03/2026)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Documentazione catastale (Aggiornamento al 27/02/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie e note (Aggiornamento al 13/03/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Accertamenti locazioni
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati eseguiti
- ✓ N° 2 Altri allegati - Valori immobili (Aggiornamento al 03/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto RU vigente (Aggiornamento al 22/04/2026)
- ✓ Altri allegati - Documentazione riguardante l'area urbana di cui al lotto 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Viale Adua, 293, 51100, piano 5-6

Appartamento posto al piano quinto e sesto di fabbricato di maggiore consistenza, con accesso dal piano quarto, tramite porzione esclusiva di scala interna e composto al piano quinto da ingresso/soggiorno, cucina, locale doccia, oltre ampia terrazza esclusiva mentre al piano sesto, accessibile tramite scala interna, da due camere, bagno e disimpegno

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 416, Sub. 15, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Regolamento Urbanistico vigente, il complesso edilizio è posto in zona TS6 - Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - Aggregati e complessi isolati di valore testimoniale Art. 35 Tessuti TS5 e TS6: aggregati di rilevanza architettonica, monumentale e di valore testimoniale. Altre disposizioni 1. Nei tessuti TS5 e TS6 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, salvo diversa prescrizione specifica: • attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, • residenziale nei tessuti TS6. Nei tessuti TS5 è ammissibile soltanto laddove preesistente, • direzionale, • turistico-ricettiva, • verde privato. 2. Gli interventi ammessi sulle varie classi di edifici non possono aumentare la SCal dell'unità edilizia, salvo l'incremento derivante da interventi di addizione volumetrica ove consentiti in base alle diverse tipologie di fabbricato. 3. Non sono ammesse autorimesse interrato. 4. Per questi tessuti e aggregati, eventuali interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione di volumi secondari e di demolizione senza ricostruzione, sono ammessi solo nell'ambito di progetti di sistemazione complessiva dell'intero tessuto finalizzata alla tutela dell'assetto storico dei giardini e/o degli spazi pertinenziali. L'edificio è classificato come B4 - casa e villino trasformato nei caratteri tipologici costruttivi Interventi ammessi RE-C: ristrutturazione edilizia e addizione volumetrica Art. 38 Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili 1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base delle indicazioni degli artt. 32, 33, 34 del Piano Strutturale (superato dal Nuovo Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 09.03.2026 efficace dal 08/05/2026) 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.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Pistoia (PT) - Viale Adua, 291, 51100, piano T
Unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra di più ampio fabbricato, con porta di accesso principale da resede esclusivo, il tutto corredato da servizio igienico
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 416, Sub. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il Regolamento Urbanistico vigente, il complesso edilizio è posto in zona TS6 - Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - Aggregati e complessi isolati di valore testimoniale Art. 35 Tessuti TS5 e TS6: aggregati di rilevanza architettonica, monumentale e di valore testimoniale. Altre disposizioni 1. Nei tessuti TS5 e TS6 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, salvo diversa prescrizione specifica: • attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, • residenziale nei tessuti TS6. Nei tessuti TS5 è ammissibile soltanto laddove preesistente, • direzionale, • turistico-ricettiva, • verde privato. 2. Gli interventi ammessi sulle varie classi di edifici non possono aumentare la SCaI dell'unità edilizia, salvo l'incremento derivante da interventi di addizione volumetrica ove consentiti in base alle diverse tipologie di fabbricato. 3. Non sono ammesse autorimesse interrato. 4. Per questi tessuti e aggregati, eventuali interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione di volumi secondari e di demolizione senza ricostruzione, sono ammessi solo nell'ambito di progetti di sistemazione complessiva dell'intero tessuto finalizzata alla tutela dell'assetto storico dei giardini e/o degli spazi pertinenziali. L'edificio è classificato come B4 - casa e villino trasformato nei caratteri tipologici costruttivi Interventi ammessi RE-C: ristrutturazione edilizia e addizione volumetrica Art. 38 Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili 1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base delle indicazioni degli artt. 32, 33, 34 del Piano Strutturale (superato dal Nuovo Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 09.03.2026 efficace dal 08/05/2026) 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.

Prezzo base d'asta: € 316.416,00

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Viale Adua, 291, 51100, piano T

Area urbana posta a confine di altre proprietà e non accessibile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 21, Sub. 6, Categoria F1

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Regolamento Urbanistico vigente, il complesso edilizio è posto in zona TS6 - Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - Aggregati e complessi isolati di valore testimoniale Art. 35 Tessuti TS5 e TS6: aggregati di rilevanza architettonica, monumentale e di valore testimoniale. Altre disposizioni 1. Nei tessuti TS5 e TS6 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, salvo diversa prescrizione specifica: • attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, • residenziale nei tessuti TS6. Nei tessuti TS5 è ammissibile soltanto laddove preesistente, • direzionale, • turistico-ricettiva, • verde privato. 2. Gli interventi ammessi sulle varie classi di edifici non possono aumentare la SCal dell'unità edilizia, salvo l'incremento derivante da interventi di addizione volumetrica ove consentiti in base alle diverse tipologie di fabbricato. 3. Non sono ammesse autorimesse interrato. 4. Per questi tessuti e aggregati, eventuali interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione di volumi secondari e di demolizione senza ricostruzione, sono ammessi solo nell'ambito di progetti di sistemazione complessiva dell'intero tessuto finalizzata alla tutela dell'assetto storico dei giardini e/o degli spazi pertinenziali.

Prezzo base d'asta: € 1.512,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 176/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 141.786,25

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Viale Adua, 293, 51100, piano 5-6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 416, Sub. 15, Categoria A3	Superficie	109,97 mq
Stato conservativo:	L'edificio dove è posto l'appartamento oggetto di procedimento, si presenta in buono stato di conservazione. Dalle verifiche effettuate, è risultato che è oggetto di recenti interventi di manutenzione alle facciate (P.E. 606/2024 del 28/03/2024). Il vano scale condominiale si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione. Da citare solo alcuni piccoli problemi di formazioni di muffe, a causa della presenza di "ponti termici" (strutture esterne non coibentate) nelle camere.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano quinto e sesto di fabbricato di maggiore consistenza, con accesso dal piano quarto, tramite porzione esclusiva di scala interna e composto al piano quinto da ingresso/soggiorno, cucina, locale doccia, oltre ampia terrazza esclusiva mentre al piano sesto, accessibile tramite scala interna, da due camere, bagno e disimpegno		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 316.416,00

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Viale Adua, 291, 51100, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 416, Sub. 1, Categoria C1	Superficie	310,00 mq
Stato conservativo:	L'edificio dove è posto il locale oggetto di procedimento, si presenta in buono stato di conservazione. Dalle verifiche effettuate, risulta essere stato oggetto di recenti interventi di manutenzione alle facciate (P.E. 606/2024 del 28/03/2024). Il locale si presenta in buono stato di conservazione. Da citare solo alcuni piccoli problemi di umidità di risalita nella muratura perimetrale esterna.		
Descrizione:	Unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra di più ampio fabbricato, con porta di accesso principale da resede esclusivo, il tutto corredato da servizio igienico		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.512,00

Bene N° 3 - Area urbana			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Viale Adua, 291, 51100, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 21, Sub. 6, Categoria F1	Superficie	1,08 mq
Stato conservativo:	Non è stato possibile prendere visione del locale in quanto non è accessibile.		
Descrizione:	Area urbana posta a confine di altre proprietà e non accessibile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA, 293, 51100, PIANO 5-6

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a Pistoia il 16/04/2013

Reg. gen. 2590 - Reg. part. 400

Quota: 1/1

Importo: € 1.058.062,38

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 529.031,19

Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Data: 08/04/2013

N° repertorio: 119/8913

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo

Iscritto a Pistoia il 27/01/2017

Reg. gen. 746 - Reg. part. 118

Quota: 1/1

Importo: € 64.194,16

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 32.097,08

Data: 26/01/2017

N° repertorio: 911/8917

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo

Iscritto a Pistoia il 17/05/2023

Reg. gen. 4766 - Reg. part. 608

Quota: 1000/1000

Importo: € 108.903,74

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 54.451,87

Data: 17/05/2023

N° repertorio: 1684/8923

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo

Iscritto a Pistoia il 24/04/2024

Reg. gen. 4014 - Reg. part. 486

Quota: 1000/1000

Importo: € 45.851,82

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 22.925,91

Data: 23/04/2024

N° repertorio: 1843/8924

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 02/01/2026

Reg. gen. 2 - Reg. part. 2

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA, 291, 51100, PIANO T**Iscrizioni**

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

Iscritto a Pistoia il 05/03/2008

Reg. gen. 2069 - Reg. part. 444

Quota: 1/1

Importo: € 740.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 370.000,00

Spese: € 370.000,00

Percentuale interessi: 5,45 %

Rogante: Notaio Dott. Lorenzo Zogheri

Data: 28/02/2008

N° repertorio: 24305/9291

- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a Pistoia il 16/04/2013

Reg. gen. 2590 - Reg. part. 400

Quota: 1/1

Importo: € 1.058.062,38

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 529.031,19

Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Data: 08/04/2013

N° repertorio: 119/8913

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo

Iscritto a Pistoia il 27/01/2017

Reg. gen. 746 - Reg. part. 118

Quota: 1/1

Importo: € 64.194,16

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 32.097,08

Data: 26/01/2017

N° repertorio: 911/8917

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo

Iscritto a Pistoia il 17/05/2023

Reg. gen. 4766 - Reg. part. 608

Quota: 1000/1000

Importo: € 108.903,74

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 54.451,87

Data: 17/05/2023

N° repertorio: 1684/8923

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo

Iscritto a Pistoia il 24/04/2024

Reg. gen. 4014 - Reg. part. 486

Quota: 1000/1000

Importo: € 45.851,82

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 22.925,91

Data: 23/04/2024

N° repertorio: 1843/8924

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 02/01/2026

Reg. gen. 2 - Reg. part. 2

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione dei beni**

Iscritto a Pistoia il 11/06/2004

Reg. gen. 10427 - Reg. part. 1687

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA, 291, 51100, PIANO T

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pistoia il 02/01/2026

Reg. gen. 2 - Reg. part. 2

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

