

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tonini Gianni, nell'Esecuzione Immobiliare 246/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 3.....	5
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 5.....	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 3.....	7
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 5.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 3.....	8
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 5.....	8
Confini	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 3.....	9
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 5.....	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 3.....	9
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 5.....	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 3.....	10
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 5.....	12
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 3.....	13
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 5.....	13
Precisazioni	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 3.....	14
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 5.....	14
Patti	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 3.....	14
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 5.....	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 3.....	15

Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 5.....	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 3.....	15
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 5.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 3.....	15
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 5.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 3.....	16
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 5.....	16
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 3.....	17
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 5.....	17
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 3.....	18
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 5.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 3.....	21
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 5.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 3.....	24
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 5.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 3.....	25
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 5.....	26
Vincoli od oneri condominiali	27
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 3.....	27
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 5.....	27
Stima / Formazione lotti.....	27
Riserve e particolarità da segnalare	33
Riepilogo bando d'asta	35
Lotto Unico	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 246/2024 del R.G.E.....	37

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 586.000,00	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	39
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 3	39
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 5	40



In data 03/02/2025, il sottoscritto Geom. Tonini Gianni, con studio in Via Scopetana, 55 - 51039 - Quarrata (PT), email giannitonini@libero.it, PEC gianni.tonini@geopec.it, Tel. 0573 790 109, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 3 (Coord. Geografiche: N. 43°55'38,52" E. 10°56'00,91")
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 5 (Coord. Geografiche: N. 43°55'38,52" E. 10°56'00,91")

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 3

Diritti di piena proprietà su fabbricato adibito a civile abitazione elevato su due piani fuori terra oltre a piano seminterrato, libero su tutti e quattro i lati, posto nel comune di Pistoia, Via Francesco Petrarca nc. 3. L'unità immobiliare è composta da vano ad uso autorimessa con annesso vano sotto scala di altezza utile interna ml 1,70, taverna e cantina sotto/scala al piano seminterrato il tutto collegato da scala interna, oltre a rampa esterna carrabile dalla quale si accede direttamente dall'autorimessa; il piano terra risulta composto da ampio vano ad uso ingresso e soggiorno con soppalco sul soggiorno collegato da scala a chicciola, oltre a vano ad uso cucina tinello; al piano primo sono ubicate tre camere di cui una con spogliatoio, due bagni, disimpegno e ripostiglio; al piano intermedio, fra il seminterrato e il piano terra è posto un vano ad uso lavanderia. Al piano terra il resede esterno, risulta tutto pavimentato in mattonelle tipo cotto da esterni, oltre ad una piscina di tipo interrato coperta da una tettoia e collegata ad un vano spogliatoio. I beni vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù attive e passive, con tutti gli annessi e connessi, affissi ed infissi, parti comuni pro-quota, in particolare viene trasferito tutto quanto è pervenuto alla società esecutata in forza del Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Pistoia in data 27/03/2008, repertorio n. 554/08, trascritto a Pistoia il 07/04/2008 al n. 1.896 del registro particolare e al n. 3.221 del registro generale.

In particolare si segnala la presenza di umidità nei piani seminterrati imputabile a infiltrazioni di acqua dal terreno dietro alle murature perimetrali. L'esterno tutto pavimentato in piastrelle di cotto presenta evidenti segni di scoriature e pertanto necessita di importanti opere di trattamenti e risanamenti.

La costruzione è tipica degli edifici risalenti agli inizi anni 70, cioè nel maggior sviluppo demografico e urbanistico delle città, anche se negli anni successivi il fabbricato è stato oggetto di importanti opere di ristrutturazione, soprattutto nella distribuzione interna dei locali. In generale le opere di finitura, quali pavimenti, rivestimenti, sanitari infissi interni ed esterni sono quelli tipici degli anni 70/80, di tipo semplice ed economico, ragion per cui ad oggi necessitano di importanti interventi di manutenzione straordinaria oppure addirittura di sostituzione per riportarli in condizioni di ordinario decoro. I bagni se pur completi dei servizi igienico sanitari, sono tipici di quelli risalenti agli anni 70/80 ad esempio le rubinetterie sono di tipo semplice ed economico. Quindi in definitiva se pur l'edificio si presenta in condizioni di ordinaria manutenzione e conservazione necessita di una serie di interventi di manutenzione straordinaria per riportarlo in condizioni di ordinario decoro.

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.

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Gianni Tonini con pec del 19/02/2025, comunicava al creditore procedente **** Omissis ****, all'**** Omissis ****, e alla società esecutata **** Omissis **** la data del sopralluogo, che veniva fissata per il giorno 11 marzo 2025 alle ore 10.15 e seguenti sul posto.

Successivamente alla procedura esecutiva n. 246/2024 è stata riunita la procedura 105/2025, ed il sottoscritto con pec del 03/09/2025 comunicava al creditore procedente **** Omissis ****, all'**** Omissis ****, e alla società esecutata **** Omissis **** la data del nuovo sopralluogo, per la verifica dello stato di fatto dell'autorimessa al piano seminterrato, che veniva fissato per il giorno 12/09/2025 alle ore 9.15 e seguenti sul posto.

I sopralluoghi sono stati regolarmente eseguiti alla presenza del signor **** Omissis **** e alla presenza dell'ISVG.

Il sottoscritto C.T.U., come di rito ha fatto accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Pistoia per verificare la conformità edilizia dell'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari che hanno originato la procedura esecutiva in oggetto, ha effettuato le visure catastali e ispezioni ipotecarie collegandosi al sito dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pistoia - Territorio, e al sito dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pistoia - Pubblicità Immobiliare e Territoriale. Ho fatto accesso agli atti anche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pistoia al solo scopo di verificare se per l'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare risultassero in essere contratti di locazione e/o di comodato. Infine mi sono collegato al sito Stimatrix-City per effettuare un'indagine di mercato sugli immobili residenziali oggetto di compravendita della zona negli ultimi 24 mesi, ho contattato telefonicamente alcune agenzie immobiliari della zona, per assumere informazioni utili al solo scopo di poter procedere a determinare il più probabile valore di mercato del cespite pignorato.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 5

Diritti di piena proprietà su locale ad uso soffitta-deposito, posto al secondo piano di un più ampio fabbricato ubicato in comune di Pistoia, Via Francesco Petrarca nc. 5, vano avente altezza media inferiore a ml 2,00. Si accede al locale ad uso deposito soffitta dall'edificio identificato dal nc. 5 di Via F. Petrarca, attraverso il diritto di passo sul mappale 869 del folio di mappa 224, (si rileva la natura del diritto di passo dalla planimetria catastale depositata in data 07/08/2015 acquisita al protocollo n. PT0042645, nonché dalla visura storica per immobile che identifica il sub. come (B.C.N.C.) Bene Comune Non Censibile e nelle annotazioni riporta la scritta "passo"), oltre a ingresso a comune, corridoio e vano scale interno a comune ad altre unità immobiliari appartenenti a proprietà diverse ed estranee alla presente procedura esecutiva. I beni vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù attive e passive, con tutti gli annessi e connessi, affissi ed infissi, parti comuni pro-quota, in particolare viene trasferito tutto quanto è pervenuto alla società esecutata in forza dell'atto di acquisto ai Rogiti del Notaio Marco Regni di Pistoia del 11/12/2008, repertorio n. 204.354, raccolta n. 40.006, registrato a Pistoia il 09/01/2009 al n. 127 serie 1T e trascritto a Pistoia il 09/01/2009 al n. 120 del registro particolare e al n. 165 del registro generale.

Sono presenti evidenti macchie di umidità provenienti dal tetto.

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.

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Gianni Tonini con pec del 19/02/2025, comunicava al creditore procedente **** Omissis ****, all'**** Omissis ****, e alla società esecutata **** Omissis **** la data del sopralluogo, che veniva fissata per il giorno 11 marzo 2024 alle ore 10.15 e seguenti sul posto.

Poichè il Signor **** Omissis **** per il giorno 11 marzo non era in possesso delle chiavi del nc. 5 di Via F. Petrarca, il sopralluogo fu rinviato al 26/03/2025 alle ore 14,45.

Il giorno 26 marzo il sopralluogo fu regolarmente fatto alla presenza del signor **** Omissis **** e alla presenza dell'ISVG nella persona del signor Di Paolo Marco. Il sopralluogo è terminato alle ore 15,10.

Il sottoscritto C.T.U., come di rito ha fatto accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Pistoia per verificare la conformità edilizia dell'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari che hanno originato la procedura esecutiva in oggetto, ha effettuato le visure catastali e ispezioni ipotecarie collegandosi al sito dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pistoia - Territorio, e al sito dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pistoia - Pubblicità Immobiliare e Territoriale. Ho fatto accesso agli atti anche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pistoia al solo scopo di verificare se per l'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare risultassero in essere contratti di locazio e/o di comodato. Infine mi sono collegato al sito Stimatrix-City per effettuare un'indagine di mercato sugli immobili residenziali oggetto di compravendita della zona negli ultimi 24 mesi, ho contattato telefonicamente alcune agenzie immobiliari della zona, per assumere informazioni utili al solo scopo di poter procedere a determinare il più probabile valore di mercato del cespite pignorato.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 3
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 3

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

Il sottoscritto CTU ha accertato che la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale attestante le risultanze delle visure catastale e dei registri immobiliari depositata in PTC e redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo risulta completa ed allegata alla procedura esecutiva n. 246/2024.

Il sottoscritto CTU ha accertato che la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale attestante le risultanze delle visure catastale e dei registri immobiliari depositata in PTC e redatta dal Notaio Dott. Trotta

Antonio di Pavia risulta completa ed allegata alla procedura esecutiva n. 105/2025.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 5

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

Il sottoscritto CTU ha accertato che la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale attestante le risultanze delle visure catastale e dei registri immobiliari depositata in PTC e redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 3

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.

Nel complesso e nella sua interezza l'edificio che forma oggetto della procedura esecutiva in oggetto (proc. esec. n. 246/2024 riunita alla proc. esec. n. 105/2025) è pervenuto alla Società **** Omissis **** per la quota del diritto di piena proprietà 1/1 con Decreto di Trasferimento emesso da Tribunale di Pistoia emesso in data 27/03/2008, repertorio n. 554/08, e Trascritto a Pistoia in data 07/04/2008 al n. 1.896 del registro particolare e al n. 3.221 del registro generale.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 5

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.

L'unità immobiliare che forma oggetto della procedura esecutiva in oggetto è pervenuta alla Società **** Omissis **** per la quota del diritto di piena proprietà 1/1 con atto di compravendita del 11/12/2008 ai Rogiti per Notaio Dott. Marco Regni di Pistoia, repertorio n. 204.354, raccolta n. 40.006, registrato a Pistoia il

CONFINI

CONSISTENZA

9 di 41

UNITA' NEGOZIALE N. 1

immobile 2:

- Fabbricato in Comune di Pistoia (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 224 particelle 195 unita alla particella 194 sub. 24 categoria catastale A/2 - abitazione di tipo civile - consistenza 12 vani;

Dati del pignoramento rif. proc. esec. 105/2025 : Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pistoia l'11/07/2025 al n. 4.566 del Registro Particolare e al n. 6.516 del Registro Generale, a favore del **** Omissis ****, contro la società **** Omissis **** per la quota di 1/1 per il diritto della PIENA PROPRIETA'##

suL seguente immobile :

UNITA' NEGOZIALE N. 1

immobile 2:

- Fabbricato in Comune di Pistoia (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 224 particella 194 sub. 10 categoria catastale C/6 - autorimessa - consistenza 46 metri quadrati;

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sottotetto (autonomo)	44,80 mq	49,50 mq	0,33	16,34 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				16,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dati del pignoramento : Pignoramento Immobiliare Trascritto a Pistoia il 20/01/2025 al n. 258 del Registro Particolare e al n. 402 del Registro Generale, a favore del **** Omissis ****, contro la società **** Omissis **** per la quota di 1/1 per il diritto della PIENA PROPRIETA'##

suL seguente immobile :

UNITA' NEGOZIALE N. 1

immobile 1:

- Fabbricato in Comune di Pistoia (PT), distinto al Catasto Fabbricati sul foglio 224 particelle 480 sub. 2 unita alla particella 194 sub. 21 categoria catastale A/3 - abitazione di tipo economico- consistenza 1 vani;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/08/1987 al 27/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 194, Sub. 9 Categoria A2

		Cl.5, Cons. 12,5 Rendita € 1.872,16 Piano S1-T-1 Graffato 195
Dal 29/10/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 194, Sub. 10 Categoria C6 Cl.5, Cons. 46 Rendita € 0,26
Dal 01/01/1992 al 28/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 194, Sub. 10 Categoria C6 Cl.5, Cons. 46 Rendita € 256,58 Piano S1
Dal 27/03/2008 al 14/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 194, Sub. 9 Categoria A2 Cl.5, Cons. 12,5 Rendita € 1.872,16 Piano S1-T-1 Graffato 195
Dal 28/03/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 194, Sub. 10 Categoria C6 Cl.5, Cons. 46 Rendita € 256,58 Piano S1
Dal 14/10/2008 al 06/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 194, Sub. 22 Categoria A2 Cl.5, Cons. 12 Rendita € 1.797,27 Piano S Graffato 195
Dal 06/11/2008 al 20/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 194, Sub. 24 Categoria A2 Cl.5, Cons. 12 Superficie catastale 335 mq Rendita € 1.797,27 Piano S1-T-1 Graffato 195
Dal 09/11/2015 al 03/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 194, Sub. 10 Categoria C6 Cl.5, Cons. 46 Superficie catastale 58 mq Rendita € 256,58 Piano S1

CRONISTORIA CATASTALE:

L'intestazione, attualmente censita in visura catastale corrisponde alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai fini della cronistoria catastale in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali alla data del 20/08/2025 quanto in oggetto risulta essere censito come segue :

Alla **** Omissis **** PROPRIETA' 1/1;

L'unità immobiliare censita sul foglio 224 particella 194 sub. 24 graffata foglio 224 particelle 195 (ex particella 194 sub. 9 graffata alla particella 195 e a sua volta ex particella 194 sub. graffata alle particelle 480 e 481 è derivata da :

denuncia di variazione catastale del 19/08/1997 pratica n. 158257 in atti dal 18/09/1995 per DFRAZIONAMENTO (comprende il protocollo 1450/4979), (n. 2384/C.1/1987);

denuncia di variazione catastale del 14/10/2008 pratica n. PT0151149 in atti da pari data per DIVISIONE (n. 9028C.1/2008);

denuncia di variazione catastale del 06/11/2008 pratica n. PT0166932 in atti da pari data per FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 9647.1/2008);

variazione del 29/09/2009 pratica n. PT0138161 in atti da pari data per VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8981.1/2009);

variazione catastale del 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;

L'unità immobiliare censita sul foglio 224 particella 194 sub. 10 è derivata da :

denuncia di variazione catastale del 29/10/1987 in atti dal 18/09/1995 per COMPLETAMENTO SITUAZIONE PREGRESSA, (n. 2888/C.1/1987);

variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

variazione catastale del 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/02/2006 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 194, Sub. 21 Categoria A3 Cl.4, Cons. 1 Rendita € 64,65 Piano 2 Graffato 480 sub. 2
Dal 11/12/2008 al 20/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 194, Sub. 21 Categoria A3 Cl.4, Cons. 1 Superficie catastale 15 mq Rendita € 64,56 Piano 2 Graffato 480 sub. 2

CRONISTORIA CATASTALE:

L'intestazione, attualmente censita in visura catastale corrisponde alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai fini della cronistoria catastale in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali alla data del 20/08/2025 quanto in oggetto risulta essere censito come segue :

Alla SOCIETA' **** Omissis **** PROPRIETA' 1/1;

L'unità immobiliare oggetto delle procedura esecutiva e censita sul foglio 224 particella 194 sub. 21 graffata foglio 224 particella 480 sub. 2 derivata da :

denuncia di variazione catastale del 15/12/2006 pratica n. PT0094084 in atti dal 18/09/1995 per DIVISIONE (n. 7001.1/2006);

denuncia di variazione catastale del 07/08/2015 pratica n. PT0042645 in atti da pari data per RSU (n.

12130.1/2015);

variazione catastale del 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	224	194	24		A2	5	12	335 mq	1797,27 €	S1-T-1	195
	224	194	10		C6	5	46	58 mq	256,58 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale, attualmente in visura all'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Pistoia, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia e identificata sul foglio di mappa 224, dal mappale 194 sub. 24 graffata col mappale 195 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Pistoia in data 05/02/2025 con il prot. n. T368715 (ABITAZIONE) risulta conforme allo stato attuale dei luoghi.

La planimetria catastale, attualmente in visura all'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Pistoia, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia e identificata sul foglio di mappa 224, dal mappale 194 sub. 10 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Pistoia in data 07/04/2025 con il prot. n. T208834 (AUTORIMESSA) risulta conforme allo stato attuale dei luoghi.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	224	194	21		A3	4	1	15 mq	64,56 €	2	480 sub. 2

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale, attualmente in visura all'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Pistoia, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia e identificata sul foglio di mappa 224, dal mappale 194 sub. 21 graffata col mappale 480 SUB. 2 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Pistoia in data 05/02/2025 con il prot. n. T368713 (SOFFITTA-DPOSITO) non risulta conforme allo stato attuale dei luoghi, perchè non sono stati disegnati i due vani che compogno l'u.i.. Rigurado al wc, come meglio verrà descritto nel capitolo relativo alla regolarità edilizia non è rappresentato nell'attuale planimetria catastale e non verrà rappresentato perchè è stato realizzato senza titolo edilizio e non è sanabile.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 3

Il cespite pignorato viene posto in vendita a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e così come è stato goduto e acquistato dalla parte esecutata società **** Omissis **** con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non e/o legalmente costituite ed in particolare con i diritti sulle parti, impianti e servizi da ritenersi comuni per legge, consuetudine e a norma dell'art. 1117 c.c. e così come il cespite pignorato è pervento alla parte esecutata in forza dell'atto di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Pistoia in data 27/03/2008 repertorio n. 554/08 più volte citato in relazione.

Ai fini del regime fiscale della vendita l'atto è soggetto alle imposte di registro, di trascrizione e catastali in misura vigente al momento della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e in funzione delle agevolazioni fiscali che la parte aggiudicataria vorrà richiedere.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 5

Il cespite pignorato viene posto in vendita a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e così come è stato goduto e acquistato dalla parte esecutata società **** Omissis **** con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non e/o legalmente costituite ed in particolare con i diritti sulle parti, impianti e servizi da ritenersi comuni per legge, consuetudine e a norma dell'art. 1117 c.c. e così come il cespite pignorato è pervento alla parte esecutata in forza dell'atto di compravendita ai rogiti per Notaio Dott. Marco Regni di Pistoia dell' 11/12/2008 repertorio n. 204.654 più volte citato in relazione.

Ai fini del regime fiscale della vendita l'atto è soggetto alle imposte di registro, di trascrizione e catastali in misura vigente al momento della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e in funzione delle agevolazioni fiscali che la parte aggiudicataria vorrà richiedere.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 3

Quanto allo stato di possesso il cespite pignorato alla data del sopralluogo effettuato il giorno 11/03/2025 e del sopralluogo effettuato in data 12/09/2025 risultava completamente occupato, arredato e suppellettili, e, così come mi è stato riferito nei vari sopralluoghi, gli arredi risultano essere di proprietà dell'accupante, Signor ****

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 5

Quanto allo stato di possesso il cespite pignorato alla data del sopralluogo effettuato il giorno 26/03/2025 risultava libero da persone, erano presenti beni immobili di scarso valore commerciale di proprietà del Signor **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 3

L'edificio nell'insieme si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 5

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 3

I beni vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù attive e passive, con tutti gli annessi e connessi, affissi ed infissi, parti comuni pro-quota, in particolare viene trasferito tutto quanto è pervenuto alla società esecutata in forza del Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Pistoia in data 27/03/2008, repertorio n. 554/08, trascritto a Pistoia il 07/04/2008 al n. 1.896 del registro particolare e al n. 3.221 del registro generale.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 5

I beni vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù attive e passive, con tutti gli annessi e connessi, affissi ed infissi, parti comuni pro-quota, in particolare viene trasferito tutto quanto è pervenuto alla società esecutata in forza dell'atto di compravendita ai rigiti per Notaio Dott. Marco Regni di Pistoia del 11/12/2008 rep. n. 204.354 più volte citato nella relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 3

Il bene è stato periziato acorpo e non a misura e verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù attiva e passiva, ed in particolare così come è stato acquistato dall'attuale società esecutata **** Omissis **** con il Decreto di Trasferimento emesso dal tribunale di Pistoia in data 27/03/2008 repertorio n. 554/08, più volte citato in perizia.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 5

Il bene è stato periziato acorpo e non a misura e verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, servitù attiva e passiva, ed in particolare così come è stato acquistato dall'attuale società esecutata **** Omissis **** con l'atto di compravendita ai rogiti per Notaio Dott. Marco Regni di Pistoia del 18/12/2008 repertorio n. 204.354.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 3

FONDAZIONI : Dato non rileabile

ESPOSIZIONE: Nord/ovest

ALTEZZA UTILE INTERNA : Al piano terra variabile fra ml 2,80 e ml 4,10 nel soggiorno la parte più alta;

STRUTT. VERTICALI : cemento armato;

SOLAI : Gli orizzontamenti, solaio al piano terra, al piano primo e il solaio della copertura sono di tipo piano e presumibilmente in latero cemento;

COPERTURA : Copertura di tipo piana a terrazza;

MANTO DI COPERTURA : Guaina impermeabilizzante;

PARETI ESTERNE E INTERNE : presumibilmente in mattoni pieni e o forati, con finistuta ad intonaco tradizionale quelle interne, ad intonacoi così detto "schizzato" quelle esterne;

PAVIMENTAZIONE INTERNA : Piastrelle in granito delle dimensioni di cm 33x33 cm al piano terra; al piano primo piastrelle in gres porcellanato; bagni con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato a disegno semplice e di tipo economico, tipico risalente all'epoca della costruzione del fabbricato;

INFISSI ESTERNI E INTERNI : Le porte interne sono in legno tamburato pitturate di colore bianco munite di ferramenta di tipo semplice ed economica, le finestre sono in legno verniciato munite di vetro camera a doppio spessore, con ferramenta di tipo semplice ed economica; al piano primo in corrispondenza delle finestre sono state installate le unferiate in ferro a disegno semplice al piano primo vi sono gli avvolgibili In definitiva tutti gli infissi sia essi interni che esterni, necessitano di interventi di manutenzione straordinaria per riportarli alle normali condizioni di decoro.

IMPIANTI ELETTRICO-IDRICO-TERMICO : L'impianto termico è di tipo misto a fancoil nei vani abitabili, radiatori in ghisa nei bagni; L'impinto elettrico è di tipo sottotraccia; L'impianto elettrico di tipo tradizionale a 220 volt; L'impianto idrico è di tipo tradizionale con acqua calda e fredda ai sanitari. L'acqua calda è fornita dalla caldaia a gas metano. Tutti gli impianti anche se funzionanti, non sono dotati dei rispettivi certificati di conformità o dichiarazioni di rispondenza o di conformità, ragion per cui non sono da escludere eventuali interventi di manutenzione straordinaria, per renderli conformi alla mutate norme in materia impiantistica.

RESEDE : Interamente piastrellato con mattonelle in cotto, che necessita di importanti interventi di lavaggio e trattamenti per riportarlo in condizioni di ordinario decoro

In generale lo stato di manutenzione e conservazione dell'edificio che ha originato la procedura esecutiva immobiliare in oggetto è normale.

Per una migliore comprensione si rimanda all'allegato fotografico.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 5

Trattasi di una unità immobiliare ad uso soffitta-deposito che fa parte di un più ampio fabbricato di natura condominiale elevato su tre piani fuori terra oltre alla soffitta, costruito anni '60. l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto presumibilmente è stato costruito in muratura ordinaria a blocchi in laterizio forati di tipo portante tipici dell'epoca. Le pareti esterne dell'edificio e le pareti interne dell'u. i. sono tutte intonacate a

calce e finite a velo fine piallettato pittuato. I pavimenti sono tipici dell'epoca della costruzione dell'edificio in mattonelle di "gres", l'u.i. è senza riscaldamento, è dotata di impianto elettrico tutto sotto traccia a 220 volt. oltre all'impianto idrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 3

L'immobile risulta libero

Come meglio risulta dal certificato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pistoia, in data 21/02/2025 a seguito della mia richiesta inoltrata con pec del 19/02/2025 sulla base della visura dei dati presenti in anagrafe tributaria a carico della società **** Omissis **** in qualità di società esecutata nelle procedure esecutive in oggetto, NON risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione, comodato, leasing o altro dalla quale si rilevi l'eventuale occupazione ad oggi di terzi relativamente ai beni immobili sopra descritti.

Si evidenzia inoltre che in sede di sopralluogo dell' 11/03/2024 la società esecutata **** Omissis **** ha mostrato al sottoscritto e all'ISVEG copia del contratto di locazione ad uso abitativo a favore di **** Omissis **** stipulato il 10/03/2020 registrato a Pistoia in data 09/04/2020 acquisito al protocollo n. 20040913302853081 della durata di anni 4 quindi fino al 14/03/2024 di cui risulta non essere stato pagato il rinnovo alla scadenza ed inoltre è già stato disdetto dall'ISVEG. Per praricità si allegato copia del contratto di locazione citato e lettera di disdetta con richiesta canoni di locazione da versare all'ISVEG.

Questa CTU non ritiene in linea con i prezzi di mercato corrente il canone di locazione pattuito in € 400,00 mensili; Si rileva dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pistoia per le abitazioni civili di stato conservativo normale valori delle locazioni (€/maxmese) da un minimo di € 5,60 ad un massimo di € 7,60 di superficie lorda.

Volendo applicare alla superficie lorda precedentemente determinata in mq 303,49 il valore a metro quadrato minimo € 5,60 di ottiene un canone mensile di € 1.699,54 volendo anche applicare una detrazione per lo stato di vetusta dell'immobile del 30% circa (€ 510,00) si ottiene un canone mensile di € 1.189,54 con un ulteriore arrotondamento per difetto si può determinare un canone di locazione pari a € 1.100,00 mensili, che secondo questa CTU è quello che più si attenaglia per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della procedura esecutiva in oggetto.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 5

L'immobile risulta libero

Come meglio risulta dal certificato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pistoia, in data 21/02/2025 a seguito della mia richiesta inoltrata con pec del 19/02/2025 sulla base della visura dei dati presenti in anagrafe tributaria a carico della società **** Omissis **** in qualità di società esecutata nella procedura esecutiva in oggetto, NON risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione, comodato, leasing o altro dalla quale si rilevi l'eventuale occupazione ad oggi di terzi relativamente ai beni immobili sopra descritti.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/03/1970 al 27/03/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA E DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. NOTAIO RENZO CHIOSTRINI	18/03/1970	135.799	12.568
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/04/1970	2.955	2.239
		Registrazione			
Dal 27/03/2008 al 20/08/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	07/04/1970	1.862	
		Decreto di Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	23/08/2008	554/2008	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Etrate Ufficio Territoriale di Pistoia	07/04/2008	3.221	1.896
		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.

Ai fini della continuità delle trascrizioni della provenienza (proc. esec. n. 246/2024 riunita alla proc. esec. n. 105/2025), si precisa quanto segue :

In ordine al bene identificato al Catasto Fabbricati Comune di Pistoia Foglio 224 particella 195 unita alla particella 194 sub. 24 il bene è pervenuto :

Alla società **** Omissis **** il bene è pervenuto per atto di Decreto di Trasferimento da **** Omissis **** per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, emesso dal Tribunale di Pistoia rep. n. 554/08 in data 28/03/2008, trascritto a Pistoia il 07/04/2008 al n. 1.896 del registrato particolare, e al n. 3.221 del registro generale;

A **** Omissis **** il bene è pervenuto con atto di divisione e vendita del 18/03/1972 ai Rogiti del Notaio Dott. Renzo Chiostrini di Pistoia (PT) rep. n. 135.799 raccolta n. 12.463, Registrato a Pistoia il 07/04/1970 al n. 1.862 e trascritto a Pistoia il 13/04/1970 al n. 2.955 del registro generale e al n. 2.239 del registro particolare;

In ordine al bene identificato al Catasto Fabbricati Comune di Pistoia Foglio 224 particella 194 sub. 10 il bene è pervenuto :

Alla società **** Omissis **** il bene è pervenuto per atto di Decreto di Trasferimento da **** Omissis **** per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, emesso dal Tribunale di Pistoia rep. n. 554/08 in data 28/03/2008, trascritto a Pistoia il 07/04/2008 al n. 1.896 del registrato particolare, e al n. 3.221 del registro generale;

Successivo atto di rettifica trascritto a Pistoia il 20/05/2025 al n. 4.556 del registro generale e al n. 3.139 del registro particolare in quanto nella nota di trascrizione RP 1896 del 07/04/2008 per un mero errore materiale non veniva trascritto il sub. 10 della particella 194;

A **** Omissis **** il bene è pervenuto con atto di divisione e vendita del 18/03/1972 ai Rogiti del Notaio Dott. Renzo Chiostrini di Pistoia (PT) rep. n. 135.799 raccolta n. 12.463, Registrato a Pistoia il 07/04/1970 al n. 1.862 e trascritto a Pistoia il 13/04/1970 al n. 2.955 del registro generale e al n. 2.239 del registro particolare;

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/08/1960 al 13/03/1970	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/08/1960		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	02/05/1961	2.633	20.004
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/1970 al 17/10/1986	**** Omissis ****	Ufficio del Registro di Pistoia	30/09/1960	91	754
		DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		DOTT. NOTAIO RENZO CHIOSTRINI	18/03/1970	135.799	12.568
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/04/1970	2.955	2.239
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	07/04/1970	1.862	
Dal 17/10/1986 al 17/08/2006	**** Omissis ****	RIUNIONE DELL'USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 17/08/2006 al 11/12/2008	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Decreto di Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI PISTOIA	17/08/2006	1.0704	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 11/12/2008 al 20/08/2025	**** Omissis ****	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	23/08/2006	9.003	5.805
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	24/08/2006	1.929	
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. NOTAIO MARCO REGNI	11/12/2008	204.354	40.006
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia delle Etrate Ufficio Territoriale di Pistoia	09/01/2009	165	120
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	09/01/2009	127	

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 variata.

Ai fini della continuità delle trascrizioni della provenienza si precisa quanto segue :

Alla società **** Omissis **** il bene è pervenuto per compravendita dalla società **** Omissis **** per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, per atto ai Rogiti del Notaio Dott. Marco Regni di Pistoia rep. n.204.350, raccolta n. 40.006 del 11/12/2008, trascritto a Pistoia il 09/01/2009 al n. 120 del registrato particolare, e al n. 165 del registro generale;

Alla Società **** Omissis **** il bene è pervenuto con atto di Decreto di Trasferimento Immobili del 17/08/2006 rep. n. 1.070 del Tribunale di Pistoia, da **** Omissis ****, trascritto a Pistoia il 23/08/2006 al n. 9.003 del registro generale e al n. 5.805 del registro particolare;

A **** Omissis **** il bene è pervenuto in virtù di atto per causa di morte - dichiarazione di successione in morte di Niccoli Ottorino che era nato a Prato il 10/04/1910, e deceduto a Pistoia il 18/08/1960, dichiarazione di successione registrata a Pistoia il 30/09/1960 al n. 91 volume n. 754 e trascritta a Pistoia il 02/05/1961 al n. 2.004 del registrato particolare, e al n. 2.633 del registro generale;

Si rileva la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di Niccoli Ottorino a favore di Mario Niccoli e Marco Niccoli, figli del de cuius;

E successivo atto di divisione stipulato in data 13/03/1970 ai Rogiti del Notaio Dott. Renzo Chiostrini di Pistoia rep. n. 135.799, raccolta n. 12.568, registrato a Pistoia il 07/04/1970 al n. 1862 e trascritto a Pistoia il 13/04/1970 al n. 2.239 del registrato particolare, e al n. 2.955 del registro generale;

La nuda proprietà a favore del Signor **** Omissis **** si è consolidata all'usufrutto a seguito del decesso dell'usufruttuario signora **** Omissis **** deceduta in data 17/10/1986, riunione dell'usufrutto con voltura catastale n. 331.1/1987 in atti dal 18/09/1995.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 03/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 07/03/2024
Reg. gen. 2.249 - Reg. part. 284
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 26.950,69
Rogante: TRIBUNALE DI TORINO
Data: 02/01/2024
N° repertorio: 17
Note: Formalità Iscritta su : Unità negoziale 1 Immobile n. 1 Comune di Pistoia Foglio 224 Particella 194 Subalterno 24 UNITA alla particella 195 Natura A/2 - Abitazione di tipo civile Consistenza 12,0 vani.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/10/2024
Reg. gen. 8.852 - Reg. part. 1.238
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 182.437,22
Spese: € 3.677,84
Interessi: € 83.884,94
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 23/05/2024
N° repertorio: 384
Note: Formalità Iscritta su : Unità negoziale 1 Immobile n. 2 Comune di Pistoia Foglio 224 Particella 194 Subalterno 24 UNITA alla particella 195 Natura A/2 - Abitazione di tipo civile Consistenza 12,0 vani.

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a PISTOIA il 20/01/2025
Reg. gen. 402 - Reg. part. 258
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Formalità trascritta su : Unità negoziale 1 Immobile n. 2 Comune di Pistoia Foglio 224 Particella 194 Subalterno 24 UNITA alla particella 195 Natura A/2 - Abitazione di tipo civile Consistenza 12,0 vani.

• **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 11/07/2025

Reg. gen. 6.516 - Reg. part. 4.566

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità trascritta su : Unità negoziale 1 Immobile n. 1 Comune di Pistoia Foglio 224 Particella 194 Subalterno 10 Natura C/6 - Autorimessa di Consistenza 46 metri quadrati vani.

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 depositare le rispettive note 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: di € 294,00 per la cancellazione dei pignoramenti e decreti ingiuntivi ed € 35,00 per la cancellazione delle ipoteche volontarie, € 94,00 + 0,5% da calcolarsi sul valore dell'ipoteca.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 20/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2.249 - Reg. part. 284

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 26.950,69

Rogante: TRIBUNALE DI TORINO

Data: 02/01/2024

N° repertorio: 17

Note: Formalità Iscritta su : Unità negoziale 1 Immobile n. 2 Comune di Pistoia Foglio 224 Particella 194 Subalterno 21 UNITA alla particella 480 sub. 2, Natura A/3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 1 vano.

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/10/2024

Reg. gen. 8.852 - Reg. part. 1.238

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 182.437,22

Spese: € 3.677,84

Interessi: € 83.884,94

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 23/05/2024

N° repertorio: 384

Note: Formalità Iscritta su : Unità negoziale 1 Immobile n. 1 Comune di Pistoia Foglio 224 Particella 194 Subalterno 21 UNITA alla particella 480 sub. 2 Natura A/3 - Abitazione di tipo economico Consistenza 1,0 vani.

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 20/01/2025

Reg. gen. 402 - Reg. part. 258

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità trascritta su : Unità negoziale 1 Immobile n. 1 Comune di Pistoia Foglio 224 Particella 194 Subalterno 21 UNITA alla particella 480 sub. 2 Natura A/3 - Abitazione di tipo economico Consistenza 1,0 vani.

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 depositare le rispettive note 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: di € 294,00 per la cancellazione dei pignoramenti e decreti ingiuntivi ed € 35,00 per la cancellazione delle ipoteche volontarie, € 94,00 + 0,5% da calcolarsi sul valore dell'ipoteca.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 3

L'edificio in oggetto, ai sensi del Regolamento Urbanistico Adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 10 marzo 2010, Approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 17 aprile 2013 ricade all'interno della perimetrazione del Titolo II - TESSUTI DI RECENTE FORMAZIONE, art. 41 - TR1 tessuti di recente formazione stabili/consolidati, delle N.T.A. allegate al vigente R.U.

Per quanto riguardano gli interventi ammessi sull'edificio, si rimanda alla lettura delle N.T.A. Norme Tecniche

di Attuazione allegate al vigente Regolamento Urbanistico.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 5

L'edificio in oggetto, di cui l'u. i. fa parte ai sensi del Regolamento Urbanistico Adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 10 marzo 2010, Approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 17 aprile 2013 ricade all'interno della perimetrazione del Titolo II - TESSUTI DI RECENTE FORMAZIONE, art. 41 - TR1 tessuti di recente formazione stabili/consolidati, delle N.T.A. allegate al vigente R.U.

Per quanto riguardano gli interventi ammessi sull'edificio, si rimanda alla lettura delle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente Regolamento Urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 3

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

Ai sensi e per gli effetti della legge 47/85 e successive modifiche l'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è stato edificato con Licenza Edilizia affare n. 11156/784 rilasciata dal comune di Pistoia in data 11/04/1969 a nome di Niccoli Marco; e successiva Licenza Edilizia protocollo 896/70 rilasciata dal Comune di Pistoia il 23/05/1970 a Niccoli Mario, variante e voltura della Licenza Edilizia 11156/784 rilasciata a Niccoli Marco.

In data 30/07/2008 la società **** Omissis **** acquisita al protocollo generale n. 45.554 presentò la domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85, condono edilizio L. R. 53/2004 prarica edilizia n. 1.591/2008/1. Con lettera del 01/12/2010 protocollo n. 72.130 il comune di Pistoia a seguito dell'istruttoria richiede alla società **** Omissis **** una serie di documenti da presentare a completamento della citata pratica edilizia. Dall'esame della pratica non risulta che la documentazione richiesta sia stata depositata in comune, pertanto la domanda di condono edilizio straordinario non ha avuto alcun esito, ragion per cui, come si specifica nel paragrafo seguente l'edificio per renderlo conforme alla normativa edilizia deve essere regolarizzato presentando nuova istanza di sanatoria secondo le disposizioni in materia oggi vigenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il sottoscritto C.T.U., a seguito del rilievo eseguito in sede di sopralluogo, nonché dalla ricostruzione grafica dello stesso, e dal raffronto fra lo stato di progetto allegato alla L. E. Prot. 896/70, l'immobile NON è risultato conforme alla citata Licenza Edilizia.

Le difformità rilevate rispetto al precedente titolo edilizio (L. E. Prot. 896/70) sono state evidenziate di colore giallo (demolito o non realizzato) e di colore rosso (ciò che è stato realizzato ex novo), come meglio si può comprendere dall'elaborato grafico All. 5, alla perizia di stima.

Qui di seguito le suddette difformità si possono riassumere in :

Piano seminterrato : Realizzazione di nuova volumetria seminterrata ad suo centrale termica e vano tecnico in ampliamento al fabbricato principale;

Piano terra : diversa disposizione degli ambienti interni, realizzazione di nuovo soppalco interno ricavato nel vano soggiorno, realizzazione di nuova piscina interrata, incremento di superficie coperta di circa mq 55 relativamente a spazi di pertinenza non abitabili (copertura piscina), struttura realizzata con pilastri e travi in legno con sovrastante copertura apparentemente non calpestabile, realizzazione di nuova rampa di accesso esterna ai vani tecnici seminterrati, realizzazione di nuova recinzione fronte strada e sistemazioni esterne;

Piano primo : diversa realizzazione degli ambienti interni;

Diversa redazione delle facciate;

Per quanto riguarda la copertura della piscina la stessa non è sanabile e pertanto devono essere rimossi almeno i pannelli di copertura, con la possibilità di trasformare la tettoia in una struttura tipo pergolato o gazebo, cioè una struttura priva di rilevanza edilizia;

Le opere in difformità al titolo edilizio eccetto ribadisco la copertura della piscina che non è sanabile, le altre difformità possono essere sanate, ma al momento il sottoscritto CTU visto l'evolversi della normativa urbanistico-edilizia, c.d. "Legge Salva Casa" di cui i comuni compreso il comune di Pistoia non ha ben chiara l'interpretazione della nuova normativa non sono in grado di scrivere se si applica la SCIA in sanatoria oppure il Permesso a Costruire in Sanatoria.

Poichè la sanatoria edilizia è soggetta a sanzione, commisurata all'epoca della realizzazione dell'abuso, mentre la realizzazione della piscina è soggetta oltre che alla sanzione, al contributo pari al doppio calcolato sul costo di costruzione, questi valori sono stati riportati nel capitolo della stima, con la premessa che il sottoscritto al momento non è in grado di determinare le sanzioni e costi con precisione, ma solo a sindacabile giudizio tecnico personale vista il periodo in cui operiamo in materia edilizia e non solo, ma anche con l'incertezza da parte dei comuni circa l'applicazione della normativa sanzionatoria vedi la c. d. "Legge Salva Casa".

L'unità immobiliare NON è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), ma per tipologia di edificio analogo per caratteristiche costruttive, tipologia dei materiali ed epoca della costruzione di edifici similari di cui è nota l'APE e secondo le linee guida della Regione Toscana si può classificare l'unità immobiliare in classe energetica "G".

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 5

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 non risulta agibile.

L'u.i. fa parte di un edificio costruito in data antecedente al 1° settembre 1967, successivamente non ha subito modifiche che richiedessero il rilascio di licenze, autorizzazioni o concessioni edilizie, ad eccezione della pratica edilizia da presentare per la realizzazione di due vani.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal raffronto fra lo stato di rilievo e la planimetria catastale antecedente a quella attualmente in visura si rileva che la soffitta è stata suddivisa in due vani oltre alla realizzazione di un wc, che questo per non risulta sanabile pertanto devono essere rimossi i servizi igienico sanitario per trasformare il vano in un ripostiglio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si sono rilevati vincoli e oneri di natura condominiale.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 5

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

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un edificio di maggior consistenza di natura condominiale, per informazioni assunte non risulta essere stato nominato nessun amministratore, per cui al momento della stesura della perizia non sono in grado di quantificare se vi siano degli oneri condominiali arretrati e non pagati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 3
Diritti di piena proprietà su fabbricato adibito a civile abitazione elevato su due piani fuori terra oltre a piano seminterrato, libero su tutti e quattro i lati, posto nel comune di Pistoia, Via Francesco Petrarca nc. 3. L'unità immobiliare è composta da vano ad uso autorimessa con annesso vano sotto scala di altezza utile interna ml 1,70, taverna e cantina sotto/scala al piano seminterrato il tutto collegato da scala interna, oltre a rampa esterna carrabile dalla quale si accede direttamente dall'autorimessa; il piano terra risulta composto da ampio vano ad uso ingresso e soggiorno con soppalco sul soggiorno collegato da scala a chicciola, oltre a vano ad uso cucina tinello; al piano primo sono ubicate tre camere di cui una con spogliatoio, due bagni, disimpegno e ripostiglio; al piano intermedio, fra il seminterrato e il piano

terra è posto un vano ad uso lavanderia. Al piano terra il resede esterno, risulta tutto pavimentato in mattonelle tipo cotto da esterni, oltre ad una piscina di tipo interrato coperta da una tettoia e collegata ad un vano spogliatoio. I beni vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù attive e passive, con tutti gli annessi e connessi, affissi ed infissi, parti comuni pro-quota, in particolare viene trasferito tutto quanto è pervenuto alla società esecutata in forza del Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Pistoia in data 27/03/2008, repertorio n. 554/08, trascritto a Pistoia il 07/04/2008 al n. 1.896 del registro particolare e al n. 3.221 del registro generale. In particolare si segnala la presenza di umidità nei piani seminterrati imputabile a infiltrazioni di acqua dal terreno dietro alle murature perimetrali. L'esterno tutto pavimentato in piastrelle di cotto presenta evidenti segni di scoriature e pertanto necessita di importanti opere di trattamenti e risanamenti. La costruzione è tipica degli edifici risalenti agli inizi anni 70, cioè nel maggior sviluppo demografico e urbanistico delle città, anche se negli anni successivi il fabbricato è stato oggetto di importanti opere di ristrutturazione, soprattutto nella distribuzione interna dei locali. In generale le opere di finitura, quali pavimenti, rivestimenti, sanitari infissi interni ed esterni sono quelli tipici degli anni 70/80, di tipo semplice ed economico, ragion per cui ad oggi necessitano di importanti interventi di manutenzione straordinaria oppure addirittura di sostituzione per riportarli in condizioni di ordinario decoro. I bagni se pur completi dei servizi igienico sanitari, sono tipici di quelli risalenti agli anni 70/80 ad esempio le rubinetterie sono di tipo semplice ed economico. Quindi in definitiva se pur l'edificio si presenta in condizioni di ordinaria manutenzione e conservazione necessita di una serie di interventi di manutenzione straordinaria per riportarlo in condizioni di ordinario decoro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 194, Sub. 24, Categoria A2, Graffato 195 - Fg. 224, Part. 194, Sub. 10, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 606.980,00

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 del raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica, della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza dell'esame di alcuni documenti ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadrato che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire alla porzione di immobile oggetto della stima.

Per determinare il prezzo finale a metro quadrato dell'immobile, il sottoscritto CTU ha preso in considerazione la media fra i prezzi desunti e dichiarati nelle compravendite di immobili reperite sul sito STIMATRIX City.

Determinazione del valore economico del bene da periziare.

Il sottoscritto, ha determinato il più probabile valore di mercato tenendo conto di alcuni fattori determinanti che sono:

la natura del diritto pignorato - piena proprietà -

lo stato di manutenzione e conservazione del cespite pignorato - normale-

l'ubicazione dell'edificio - L'edificio è ubicato nella prima fascia dopo il centro posto a sud est rispetto al centro storico della città di Pistoia, dove nel raggio di circa 1 Km sono concentrate le maggiori aziende produttive e centri commerciali, la zona in cui è ubicato l'edificio è facilmente raggiungibile sia per chi proviene dall'area Pratese (Agliana Montale) sia per chi proviene dall'autostrada A 11 c.d. Firenze-Mare. La zona è ben servita dalle vie di comunicazione che in pochi minuti si raggiunge la superstrada che porta all'area Pratese e in pochi minuti si raggiunge anche il casello autostradale della Firenze-Mare le cui direttrici sono Prato-Firenze a est e l'area della Valdinevole a proseguire poi verso Pisa a ovest. La zona nelle immediate vicinanze è ben servita dai servizi quali farmacie, banche, supermercati ed in

generale di tutti i maggiori servizi che il cittadino usufruisce quotidianamente -
I servizi che la zona in cui è ubicato l'edificio offre - li definirei ottimali-

Inerente alla tipologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo si articola in tre momenti successivi, che consistono : individuazione dell'aspetto economico, nella elaborazione del procedimento di stima e infine nella determinazione del valore. Non dobbiamo dimenticare che siamo di fronte alla stima di un bene che viene venduto per asta pubblica, quindi con i meccanismi d'asta, ad esempio l'offerta minima è valida purché non sia inferiore al 75% del prezzo a base d'asta, già questo porta ad un deprezzamento del bene pari al 25% del bene sul valore iniziale della stima, e quindi in teoria dovrebbe rendere come si dice più appetibile il bene sul mercato.

In teoria i criteri adottati per la valutazione di un bene sono sostanzialmente di due tipi, il primo c.d. fonte "indiretta", che fornisce una indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono da valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda da fonti c.d. "dirette" da rilevazioni di specifici dati di compravendite di immobili simili oppure da informazioni assunte presso operatori immobiliari (agenzie) dislocate sul territorio in esame.

Il primo dato informazioni desunte da fonti "indirette" come ho già relazionato nei paragrafi precedenti si basa sulla ricerca attraverso il sistema informatico Stimatrix-City di beni comparabili compravenduti. Il sottoscritto CTU ha esteso la ricerca dei beni comparabili sistema informatico Stimatrix-City, negli ultimi 24 mesi e ho accertato tre atti di compravendita di edifici posti nelle immediate vicinanze del bene da periziare, eventi caratteristiche simili sia per tipologia costruttiva, linee architettoniche, superficie utile lorda a quella dell'edificio oggetto di perizia o addirittura nettamente superiori. Qui di seguito ho riportato i dati più essenziali delle tre compravendite avvenute nelle immediate vicinanze dell'edificio da periziare:

1 - Atto di compravendita del 21/11/2024 Notaio Dott. Federico Venturini rep. n. 5.915 _ Ubicazione Comune di Pistoia (PT), alla Via Pratese n. 132 terra-tetto valore di compravendita dichiarato € 70.000,00 _ superficie catastale totale mq 136,00 _ €/mq 515,00 arrotondato.

2- Atto di compravendita del 18/10/2023 Notaio Dott. Giuseppe Antonio La Gamba rep. n. 136.164 _ Ubicazione Comune di Pistoia, Via Erbosa con numero civico, 59/N civile abitazione terra tetto valore di compravendita dichiarato € 390.000,00 _ superficie catastale totale mq 184,00 _ €/mq 2.119,00 arrotondato.

3 - Atto di compravendita del 16/10/2023 Notaio Dott. Marco Regni rep. n. 234.664 _ Ubicazione Comune di Pistoia, via Bure Vecchia Sud n. 33, civile abitazione terra-tetto valore di compravendita dichiarato € 290.000,00 _ superficie catastale totale mq 205,00 _ €/mq 1.400,00 arrotondato.

4 - Atto di compravendita del 28/05/2025 Notaio Dott.ssa Borrea Francesca rep. n. 2.404 _ Ubicazione Comune di Pistoia, Via Francesco Petrarca n. 9, civile abitazione piano terra valore di compravendita dichiarato € 140.000,00 _ superficie catastale totale mq 132,00 _ €/mq 1.060,00 arrotondato.

A parere di questa CTU, il valore unitario al metro quadrato di superficie convenzionale, per l'unità immobiliare da periziare, può essere determinato in € 2.000,00 in condizioni di ordinarietà, e giustificato dal fatto che l'edificio si presenta libero su tutti e quattro i lati, una diversa distribuzione interne dei locali non ricadenti nella ordinarietà, dotato di piscina interrata, area esterna completamente piastrellata. Al valore sopra determinato in euro 606.980,00 dovranno essere portati in detrazione tutti i costi necessari ai fini della regolarizzazione da un punto di vista urbanistico-edilizio, oltre ai costi di rimessa in pristino perché non snabili, che qui di seguito vengono sintetizzati.

Per la determinazione del valore del cespite pignorato il sottoscritto CTU ha proceduto attraverso queste fasi :

Calcolo della superficie dell'immobile da periziare, specificando quella commerciale/convenzionale applicando i coefficienti correttivi in base alla funzione d'uso del vano o altro;

Determinazione del valore al metro quadrato applicando le correzioni e gli adeguamenti scaturiti dalla fonti informative prese a confronto;

Determinazione del valore complessivo, calcolato matematicamente applicando alla superficie commerciale/convenzionale il valore a metro quadrato unitario.

Il sottoscritto C.T.U. come ho già relazionato nel capitolo relativo alla regolarizzazione edilizia qui di seguito sono ad indicare i costi relativi alla sanzione, oneri e contributo sul costo di costruzione determinati dal sottoscritto sull'applicazione personale della normativa, ribadisco l'incertezza anche da parte dei comuni all'applicazione nelle nuove normative anche in amteria sanzionatoria in virtù della c. d. "Legge Salva Casa".

I costi da sostenere per la regolarizzazione del manufatto vengono qui di seguito stimati in :

Oneri per prestazioni professionali € 10.000,00 oltre IVA se dovuta e cpa;

Sanzione € 10.320,00 (si stima il massimo della sanzione imputabile all'incremento di valore del bene a seguito delle eventuale regolarizzazione della piscina)

Stima sommaria dei lavori necessari per rendere conforme l'edificio previa demolizione della sola copertura della piscina. Opere stimate in € 15.000,00

Sulla base del reso conto sopra determinato si stimano costi per interventi edilizi risanamenti e demolizioni stimati in euro 15.000,00 per prestazioni professionali e sanziono per regolarizzare le difformità riscontrate sono satte stimate in euro 20.320,00 così per un toatle di euro 35.320,00.

Sulla base della superficie convenzionale precedentemente determinata e calcolata, applicata al valore unitario a metro quadrato precedentemente determinato e calcolto in euro 2.000,00 al mq, si determina il più probabile valore di stima del compendio immobiliare pignorato in € 606.980,00, detratti i costi per la sanatoria e le opere di ripristino della funzionalità dell'ufficio che vengono stimate in € 35.320,00 si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto ad uso residenziale che si stima in (€ 606.980,00-€ 35.320,00) € 571.980,00 che si arrotonda a € 570.000,00.

- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 5

Diritti di piena proprietà su locale ad uso soffitta-deposito, posto al secondo piano di un più ampio fabbricato ubicato in comune di Pistoia, Via Francesco Petrarca nc. 5, vano avente altezza media inferiore a ml 2,00. Si accede al locale ad uso deposito soffitta dall'edificio identificato dal nc. 5 di Via F. Petrarca, attraverso il diritto di passo sul mappale 869 del folio di mappa 224, (si rileva la natura del diritto di passo dalla planimetria catastale depositata in data 07/08/2015 acquisita al protocollo n. PT0042645, nonchè dalla visura storica per immobile che identifica il sub. come (B.C.N.C.) Bene Comune Non Censibile e nelle annotazioni riporta la scritta "passo"), oltre a ingresso a comune, corridoio e vano scale interno a comune ad altre unità immobiliari appartenenti a proprietà diverse ed estranee alla presente procedura esecutiva. I beni vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù attive e passive, con tutti gli annessi e connessi, affissi ed infissi, parti comuni pro-quota, in particolare viene trasferito tutto quanto è pervenuto alla società esecutata in forza dell'atto di acquisto ai Rogiti del Notaio Marco Regni di Pistoia del 11/12/2008, repertorio n. 204.354, raccolta n. 40.006, registrato a Pistoia il 09/01/2009 al n. 127 serie 1T e trascritto a Pistoia il 09/01/2009 al n. 120 del registro particolare e al n. 165 del registro generale. Sono presenti evidenti macchie di umidità provenienti dal tetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 194, Sub. 21, Categoria A3, Graffato 480 sub. 2

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

Valore di stima del bene: € 16.340,00

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 del raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica, della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza dell'esame di alcuni documenti ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadrato che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire alla porzione di immobile oggetto della stima.
Per determinare il prezzo finale a metro quadrato dell'immobile, il sottoscritto CTU ha preso in considerazione la media fra i prezzi desunti e dichiarati nelle compravendite di immobili reperite sul sito STIMATRIX City.

Determinazione del valore economico del bene da periziare.

Il sottoscritto, ha determinato il più probabile valore di mercato tenendo conto di alcuni fattori determinanti che sono :

la natura del diritto pignorato - piena proprietà -

lo stato di manutenzione e conservazione del cespite pignorato - normale-

l'ubicazione dell'edificio - L'edificio è ubicato nella prima fascia dopo il centro posto a sud est rispetto al centro storico della città di Pistoia, dove nel raggio di circa 1 Km sono concentrate le maggiori aziende produttive e centri commerciali, la zona in cui è ubicato l'edificio è facilmente raggiungibile sia per chi proviene dall'area Pratese (Agliaia Montale) sia per chi proviene dall'autostrada A 11 c.d. Firenze-Mare. La zona è ben servita dalle vie di comunicazione che in pochi minuti si raggiunge la superstrada che porta all'area Pratese e in pochi minuti si raggiunge anche il casello autostradale della Firenze-Mare le cui direttrici sono Prato-Firenze a est e l'area della Valdinevole a proseguire poi verso Pisa a ovest. La zona nelle immediate vicinanze è ben servita dai servizi quali farmacie, banche, supermercati ed in generale di tutti i maggiori servizi che il cittadino usufruisce quotidianamente -

I servizi che la zona in cui è ubicato l'edificio offre - li definirei ottimali-

Inerente alla tipologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo si articola in tre momenti successivi, che consistono : individuazione dell'aspetto economico, nella elaborazione del procedimento di stima e infine nella determinazione del valore. Non dobbiamo dimenticare che siamo di fronte alla stima di un bene che viene venduto per asta pubblica, quindi con i meccanismi d'asta, ad esempio l'offerta minima è valida purché non sia inferiore al 75% del prezzo a base d'asta, già questo porta ad un deprezzamento del bene pari al 25% del bene sul valore iniziale della stima, e quindi in teoria dovrebbe rendere come si dice più appetibile il bene sul mercato.

In teoria i criteri adottati per la valutazione di un bene sono sostanzialmente di due tipi, il primo c.d. fonte "indiretta", che fornisce una indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono da valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda da fonti c.d. "dirette" da rilevazioni di specifici dati di compravendite di immobili simili oppure da informazioni assunte presso operatori immobiliari (agenzie) dislocate sul territorio in esame.

Il primo dato informazioni desunte da fonti "indirette" come ho già relazionato nei paragrafi precedenti si basa sulla ricerca attraverso il sistema informatico Stimatrix-City di beni comparabili compravenduti. Il sottoscritto CTU ha esteso la ricerca dei beni comparabili sistema informatico Stimatrix-City, negli ultimi 24 mesi e ho accertato tre atti di compravendita di edifici posti nelle immediate vicinanze del bene da periziare, eventi caratteristiche simili sia per tipologia costruttiva, linee architettoniche, superficie utile lorda a quella dell'edificio oggetto di perizia o addirittura nettamente superiori. Qui di seguito ho riportato i dati più essenziali delle tre compravendite avvenute nelle immediate vicinanze

dell'edificio da periziare:

1 - Atto di compravendita del 21/11/2024 Notaio Dott. Federico Venturini rep. n. 5.915 _ Ubicazione Comune di Pistoia (PT), alla Via Pratese n. 132 terra-tetto valore di compravendita dichiarato € 70.000,00 _ superficie catastale totale mq 136,00 _ €/mq 515,00 arrotondato.

2- Atto di compravendita del 18/10/2023 Notaio Dott. Giuseppe Antonio La Gamba rep. n. 136.164 _ Ubicazione Comune di Pistoia, Via Erbosa con numero cvico, 59/N civile abitazione terra tetto valore di compravendita dichiarato € 390.000,00 _ superficie catastale totale mq 184,00 _ €/mq 2.119,00 arrotondato.

3 - Atto di compravendita del 16/10/2023 Notaio Dott. Marco Regni rep. n. 234.664 _ Ubicazione Comune di Pistoia, via Bure Vecchia Sud n. 33, civile abitazione terra-tetto valore di compravendita dichiarato € 290.000,00 _ superficie catastale totale mq 205,00 _ €/mq 1.400,00 arrotondato.

4 - Atto di compravendita del 28/05/2025 Notaio Dott.ssa Borrea Francesca rep. n. 2.404 _ Ubicazione Comune di Pistoia, Via Francesco Petrarca n. 9, civile abitazione piano terra valore di compravendita dichiarato € 140.000,00 _ superficie catastale totale mq 132,00 _ €/mq 1.060,00 arrotondato.

A parere di quasta CTU, il valore unitario al metro quadrato di superficie convenzionale, per l'unità immobiliare da periziare, civile abitazione può essere determinato in € 1.000,00.

Per la determinazione del valore del cespite pignorato il sottoscritto CTU ha proceduto attraverso queste fasi :

Calcolo della superficie dell'immobile da periziare, specificando quella commerciale/convenzionale applicando i coefficienti correttivi in base alla funzione d'uso del vano o altro;

Determinazione del valore al metro quadrato applicando le correzioni e gli adeguamenti scaturiti dalla fonti informative prese a confronto;

Determinazione del valore complessivo, calcolato matematicamente applicando alla superficie commerciale/convenzionale il valore a metro quadrato unitario.

Sulla base della superficie convenzionale precedentemente determinata e calcolata, applicata al valore unitario a metro quadrato precedentemente determinato e calcolto in euro 1.000,00 al mq, si stima il più probabile valore di stima del compendio immobiliare pignorato in € 16.340,00, che si arrotonda a € 16.000,00.

Il sottoscritto CTU nella determinazione del valore finale della stima dell'unità immobiliare sopra descritta non ha tenuto conto delle spese tecniche e altro per regolarizzare il vano ad uso soffitta-deposito visto il modesto valore commerciale se poi si vuole tenere conto dell'abbattimento del 25% sul valore della stima applicabile già al promo tentativo di asta pubblica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 3	303,49 mq	2.000,00 €/mq	€ 606.980,00	100,00%	€ 606.980,00
Bene N° 2 - Soffitta Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc.	16,34 mq	1.000,00 €/mq	€ 16.340,00	100,00%	€ 16.340,00

5				
Valore di stima:				€ 623.320,00

Valore di stima: € 586.000,00

Valore finale di stima: € 586.000,00

In conclusione il valore di stima del bene n. 1 viene determinato e arrotondato a € 570.000,00; il valore di stima del bene n. 2 viene determinato e arrotondato a € 16.000,00; quindi il valore finale di stima del compendio immobiliare pignorato si determina in € 586.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In ordine al provvedimento del G.E. Dott.ssa Caterina Curci del 18/09/2025 il sottoscritto espone i seguenti chiarimenti :

Sul punto a) : E' stato corretto il numero del RG dell'ipoteca iscritta il 02/10/2024

Sul punto b) : Alla pagina n. 6 della relazione è stata dettagliatamente descritta la natura comune della particella 869 del f. 224;

Sul punto c) : E' stata integrata la provenienza ventennale del bene n. 2 dando conto del titolo antecedente a quello del 2006. Sono stati allegati i seguenti titoli di provenienza : Atto di divisione notaio tenzo Chiostrini del 18/03/1970 rep. n. 135.799; Nota di trascrizione della dichiarazione di successione in morte del signor **** Omissis ****

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.

Quarrata, li 12/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tonini Gianni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - COMUNICAZIONE SOPRALLUOGO BENE N. 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - VISURA CAMERALE BENE N. 1
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENE N. 1
- ✓ N° 4 Altri allegati - ACCESSO AGLI ATTI AGENZIA DELLE ENTRATE BENE N. 1
- ✓ N° 5 Altri allegati - RILIEVO E STATO SOVRAPPOSTO DEL FABBRICATO BENE N. 1
- ✓ N° 6 Altri allegati - TITOLI EDILIZI BENE N. 1
- ✓ N° 7 Altri allegati - NORMATIVA URBANISTICA BENE N. 1
- ✓ N° 8 Altri allegati - TITOLO DI PROVENIENZA BENE N. 1
- ✓ N° 9 Altri allegati - PLANIEMTRIA CATASTALE BENE N. 1
- ✓ N° 10 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPA BENE N. 1
- ✓ N° 11 Altri allegati - VISURE CATASTALI BENE N. 1
- ✓ N° 12 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE BENE N. 1
- ✓ N° 13 Altri allegati - CONTRATTO DI LOCAZIONE E DISDETTA BENE . 1
- ✓ N° 14 Altri allegati - QUOTAZIONI LOCAZIONI OMI BENE N. 1
- ✓ N° 15 Altri allegati - COMUNICAZIONI SOPRALLUOGO BENE N. 2
- ✓ N° 16 Altri allegati - VISURA CAMERALE BENE N. 2
- ✓ N° 17 Altri allegati - ACCESSO AGLI ATTI AGENZIA DELLE ENTRATE BENE N. 2
- ✓ N° 18 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENE N. 2
- ✓ N° 19 Altri allegati - RILIEVO E STATO SOVRAPPOSTO DELL'U.I. BENE N. 2
- ✓ N° 20 Altri allegati - NORMATIVA URBANISTICA BENE N. 2
- ✓ N° 21 Altri allegati - TITOLO DI PROVENIENZA BENE N. 2
- ✓ N° 22 Altri allegati - PLANIEMTRIA CATASTALE BENE N. 2
- ✓ N° 23 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPA BENE N. 2
- ✓ N° 24 Altri allegati - VISURE CATASTALI BENE N. 2
- ✓ N° 25 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE BENE N. 2

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 3

Diritti di piena proprietà su fabbricato adibito a civile abitazione elevato su due piani fuori terra oltre a piano seminterrato, libero su tutti e quattro i lati, posto nel comune di Pistoia, Via Francesco Petrarca nc. 3. L'unità immobiliare è composta da vano ad uso autorimessa con annesso vano sotto scala di altezza utile interna ml 1,70, taverna e cantina sotto/scala al piano seminterrato il tutto collegato da scala interna, oltre a rampa esterna carrabile dalla quale si accede direttamente dall'autorimessa; il piano terra risulta composto da ampio vano ad uso ingresso e soggiorno con soppalco sul soggiorno collegato da scala a chicciola, oltre a vano ad uso cucina tinello; al piano primo sono ubicate tre camere di cui una con spogliatoio, due bagni, disimpegno e ripostiglio; al piano intermedio, fra il seminterrato e il piano terra è posto un vano ad uso lavanderia. Al piano terra il resede esterno, risulta tutto pavimentato in mattonelle tipo cotto da esterni, oltre ad una piscina di tipo interrato coperta da una tettoia e collegata ad un vano spogliatoio. I beni vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù attive e passive, con tutti gli annessi e connessi, affissi ed infissi, parti comuni pro-quota, in particolare viene trasferito tutto quanto è pervenuto alla società esecutata in forza del Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Pistoia in data 27/03/2008, repertorio n. 554/08, trascritto a Pistoia il 07/04/2008 al n. 1.896 del registro particolare e al n. 3.221 del registro generale. In particolare si segnala la presenza di umidità nei piani seminterrati imputabile a infiltrazioni di acqua dal terreno dietro alle murature perimetrali. L'esterno tutto pavimentato in piastrelle di cotto presenta evidenti segni di scoriature e pertanto necessita di importanti opere di trattamenti e risanamenti. La costruzione è tipica degli edifici risalenti agli inizi anni 70, cioè nel maggior sviluppo demografico e urbanistico delle città, anche se negli anni successivi il fabbricato è stato oggetto di importanti opere di ristrutturazione, soprattutto nella distribuzione interna dei locali. In generale le opere di finitura, quali pavimenti, rivestimenti, sanitari infissi interni ed esterni sono quelli tipici degli anni 70/80, di tipo semplice ed economico, ragion per cui ad oggi necessitano di importanti interventi di manutenzione straordinaria oppure addirittura di sostituzione per riportarli in condizioni di ordinario decoro. I bagni se pur completi dei servizi igienico sanitari, sono tipici di quelli risalenti agli anni 70/80 ad esempio le rubinetterie sono di tipo semplice ed economico. Quindi in definitiva se pur l'edificio si presenta in condizioni di ordinaria manutenzione e conservazione necessita di una serie di interventi di manutenzione straordinaria per riportarlo in condizioni di ordinario decoro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 194, Sub. 24, Categoria A2, Graffato 195 - Fg. 224, Part. 194, Sub. 10, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'edificio in oggetto, ai sensi del Regolamento Urbanistico Adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 10 marzo 2010, Approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 17 aprile 2013 ricade all'interno della perimetrazione del Titolo II - TESSUTI DI RECENTE FORMAZIONE, art. 41 - TR1 tessuti di recente formazione stabili/consolidati, delle N.T.A. allegate al vigente R.U. Per quanto riguardano gli interventi ammessi sull'edificio, si rimanda alla lettura delle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente Regolamento Urbanistico.

- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 5

Diritti di piena proprietà su locale ad uso soffitta-deposito, posto al secondo piano di un più ampio fabbricato ubicato in comune di Pistoia, Via Francesco Petrarca nc. 5, vano avente altezza media inferiore a ml 2,00. Si accede al locale ad uso deposito soffitta dall'edificio identificato dal nc. 5 di Via F. Petrarca, attraverso il diritto di passo sul mappale 869 del folio di mappa 224, (si rileva la natura del diritto di passo dalla planimetria catastale depositata in data 07/08/2015 acquisita al protocollo n. PT0042645, nonché dalla visura storica per immobile che identifica il sub. come (B.C.N.C.) Bene Comune Non

Censibile e nelle annotazioni riporta la scritta "passo"), oltre a ingresso a comune, corridoio e vano scale interno a comune ad altre unità immobiliari appartenenti a proprietà diverse ed estranee alla presente procedura esecutiva. I beni vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù attive e passive, con tutti gli annessi e connessi, affissi ed infissi, parti comuni pro-quota, in particolare viene trasferito tutto quanto è pervenuto alla società esecutata in forza dell'atto di acquisto ai Rogiti del Notaio Marco Regni di Pistoia del 11/12/2008, repertorio n. 204.354, raccolta n. 40.006, registrato a Pistoia il 09/01/2009 al n. 127 serie 1T e trascritto a Pistoia il 09/01/2009 al n. 120 del registro particolare e al n. 165 del registro generale. Sono presenti evidenti macchie di umidità provenienti dal tetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 194, Sub. 21, Categoria A3, Graffato 480 sub. 2

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

Destinazione urbanistica: L'edificio in oggetto, di cui l'u. i. fa parte ai sensi del Regolamento Urbanistico Adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 10 marzo 2010, Approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 17 aprile 2013 ricade all'interno della perimetrazione del Titolo II - TESSUTI DI RECENTE FORMAZIONE, art. 41 - TR1 tessuti di recente formazione stabili/consolidati, delle N.T.A. allegate al vigente R.U. Per quanto riguardano gli interventi ammessi sull'edificio, si rimanda alla lettura delle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente Regolamento Urbanistico.

Prezzo base d'asta: € 586.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 246/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 586.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 194, Sub. 24, Categoria A2, Graffato 195 - Fg. 224, Part. 194, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	303,49 mq
Stato conservativo:	L'edificio nell'insieme si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su fabbricato adibito a civile abitazione elevato su due piani fuori terra oltre a piano seminterrato, libero su tutti e quattro i lati, posto nel comune di Pistoia, Via Francesco Petrarca nc. 3. L'unità immobiliare è composta da vano ad uso autorimessa con annesso vano sotto scala di altezza utile interna ml 1,70, taverna e cantina sotto/scala al piano seminterrato il tutto collegato da scala interna, oltre a rampa esterna carrabile dalla quale si accede direttamente dall'autorimessa; il piano terra risulta composto da ampio vano ad uso ingresso e soggiorno con soppalco sul soggiorno collegato da scala a chiodi, oltre a vano ad uso cucina tinello; al piano primo sono ubicate tre camere di cui una con spogliatoio, due bagni, disimpegno e ripostiglio; al piano intermedio, fra il seminterrato e il piano terra è posto un vano ad uso lavanderia. Al piano terra il resede esterno, risulta tutto pavimentato in mattonelle tipo cotto da esterni, oltre ad una piscina di tipo interrato coperta da una tettoia e collegata ad un vano spogliatoio. I beni vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù attive e passive, con tutti gli annessi e connessi, affissi ed infissi, parti comuni pro-quota, in particolare viene trasferito tutto quanto è pervenuto alla società esecutata in forza del Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Pistoia in data 27/03/2008, repertorio n. 554/08, trascritto a Pistoia il 07/04/2008 al n. 1.896 del registro particolare e al n. 3.221 del registro generale. In particolare si segnala la presenza di umidità nei piani seminterrati imputabile a infiltrazioni di acqua dal terreno dietro alle murature perimetrali. L'esterno tutto pavimentato in piastrelle di cotto presenta evidenti segni di scoloriture e pertanto necessita di importanti opere di trattamenti e risanamenti. La costruzione è tipica degli edifici risalenti agli inizi anni 70, cioè nel maggior sviluppo demografico e urbanistico delle città, anche se negli anni successivi il fabbricato è stato oggetto di importanti opere di ristrutturazione, soprattutto nella distribuzione interna dei locali. In generale le opere di finitura, quali pavimenti, rivestimenti, sanitari infissi interni ed esterni sono quelli tipici degli anni 70/80, di tipo semplice ed economico, ragion per cui ad oggi necessitano di importanti interventi di manutenzione straordinaria oppure addirittura di sostituzione per riportarli in condizioni di ordinario decoro. I bagni se pur completi dei servizi igienico sanitari, sono tipici di quelli risalenti agli anni 70/80 ad esempio le rubinetterie sono di tipo semplice ed economico. Quindi in definitiva se pur l'edificio si presenta in condizioni di ordinaria manutenzione e conservazione necessita di una serie di interventi di manutenzione straordinaria per riportarlo in condizioni di ordinario decoro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Soffitta			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Francesco Petrarca nc. 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 194, Sub. 21, Categoria A3, Graffato 480 sub. 2	Superficie	16,34 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su locale ad uso soffitta-deposito, posto al secondo piano di un più ampio fabbricato ubicato in comune di Pistoia, Via Francesco Petrarca nc. 5, vano avente altezza media inferiore a ml 2,00. Si accede al locale ad uso deposito soffitta dall'edificio identificato dal nc. 5 di Via F. Petrarca, attraverso il diritto di passo sul mappale 869 del folio di mappa 224, (si rileva la natura del diritto di passo dalla planimetria catastale depositata in data 07/08/2015 acquisita al protocollo n. PT0042645, nonché dalla visura storica per immobile che identifica il sub. come (B.C.N.C.) Bene Comune Non Censibile e nelle annotazioni riporta la scritta "passo"), oltre a ingresso a comune, corridoio e vano scale interno a comune ad altre unità immobiliari appartenenti a proprietà diverse ed estranee alla presente procedura esecutiva. I beni vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù attive e passive, con tutti gli annessi e connessi, affissi ed infissi, parti comuni pro-quota, in particolare viene trasferito tutto quanto è pervenuto alla società esecutata in forza dell'atto di acquisto ai Rogiti del Notaio Marco Regni di Pistoia del 11/12/2008, repertorio n. 204.354, raccolta n. 40.006, registrato a Pistoia il 09/01/2009 al n. 127 serie 1T e trascritto a Pistoia il 09/01/2009 al n. 120 del registro particolare e al n. 165 del registro generale. Sono presenti evidenti macchie di umidità provenienti dal tetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 3

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2.249 - Reg. part. 284

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 26.950,69

Rogante: TRIBUNALE DI TORINO

Data: 02/01/2024

N° repertorio: 17

Note: Formalità Iscritta su : Unità negoziale 1 Immobile n. 1 Comune di Pistoia Foglio 224 Particella 194 Subalterno 24 UNITA alla particella 195 Natura A/2 - Abitazione di tipo civile Consistenza 12,0 vani.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/10/2024

Reg. gen. 8.852 - Reg. part. 1.238

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 182.437,22

Spese: € 3.677,84

Interessi: € 83.884,94

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 23/05/2024

N° repertorio: 384

Note: Formalità Iscritta su : Unità negoziale 1 Immobile n. 2 Comune di Pistoia Foglio 224 Particella 194 Subalterno 24 UNITA alla particella 195 Natura A/2 - Abitazione di tipo civile Consistenza 12,0 vani.

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 20/01/2025

Reg. gen. 402 - Reg. part. 258

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità trascritta su : Unità negoziale 1 Immobile n. 2 Comune di Pistoia Foglio 224 Particella 194 Subalterno 24 UNITA alla particella 195 Natura A/2 - Abitazione di tipo civile Consistenza 12,0 vani.

• **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 11/07/2025

Reg. gen. 6.516 - Reg. part. 4.566

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità trascritta su : Unità negoziale 1 Immobile n. 1 Comune di Pistoia Foglio 224 Particella 194 Subalterno 10 Natura C/6 - Autorimessa di Consistenza 46 metri quadrati vani.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA FRANCESCO PETRARCA NC. 5

Iscrizioni

• **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2.249 - Reg. part. 284

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 26.950,69

Rogante: TRIBUNALE DI TORINO

Data: 02/01/2024

N° repertorio: 17

Note: Formalità Iscritta su : Unità negoziale 1 Immobile n. 2 Comune di Pistoia Foglio 224 Particella 194 Subalterno 21 UNITA alla particella 480 sub. 2, Natura A/3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 1 vano.

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/10/2024

Reg. gen. 8.852 - Reg. part. 1.238

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 182.437,22

Spese: € 3.677,84

Interessi: € 83.884,94

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 23/05/2024

N° repertorio: 384

Note: Formalità Iscritta su : Unità negoziale 1 Immobile n. 1 Comune di Pistoia Foglio 224 Particella 194 Subalterno 21 UNITA alla particella 480 sub. 2 Natura A/3 - Abitazione di tipo economico Consistenza 1,0 vani.

Trascrizioni



- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 20/01/2025

Reg. gen. 402 - Reg. part. 258

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità trascritta su : Unità negoziale 1 Immobile n. 1 Comune di Pistoia Foglio 224 Particella

194 Subalterno 21 UNITA alla particella 480 sub. 2 Natura A/3 - Abitazione di tipo economico

Consistenza 1,0 vani.

