

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bacci Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 247/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T.....	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	8
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	10
Confini.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	14
Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	17
Precisazioni.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	19
Patti.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	19
Stato conservativo	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	20

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	21
Parti Comuni.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	25
Stato di occupazione	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	26
Provenienze Ventennali	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	29
Formalità pregiudizievoli	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	33
Normativa urbanistica	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	35
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	36
Regolarità edilizia	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	36
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	37
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	39
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	39
Stima / Formazione lotti.....	40
Riepilogo bando d'asta.....	47
Lotto Unico	47
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 247/2024 del R.G.E.	49
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 359.599,68	49

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	52
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	52
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	52



In data 08/04/2025, il sottoscritto Geom. Bacci Monica, con studio in Via Amendola, 27 - 51017 - Pescia (PT), email monica@studiotecnicobacci.it, PEC monica.bacci@geopec.it, Tel. 0572 477 658, Fax 0572 477 658, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti al **** Omissis **** sopra porzione di un più ampio fabbricato urbano ad uso residenziale della tipologia "Trifamiliare" da terra a tetto, elevato di due Piani fuori terra oltre a Piano Seminterrato e, Piano Sottotetto, sito in Comune di Pistoia (PT), Via dei Salici, N°21-N°23-N°25 e, più precisamente abitazione sviluppantesi ai Piani Terreno-Rialzato e Seminterrato con annesse pertinenze, corredata da area a parcheggio, da giardino su tre lati e, da rampa di accesso per il locale autorimessa identificato dal successivo BENE N°2.

L'abitazione a cui si accede direttamente dalla Via dei Salici attraverso area esterna pavimentata ed adibita, in parte a marciapiede uso pubblico ed in parte a parcheggio privato, cancello pedonale con ingresso dal Civico N°23, e vialetto e giardino pertinenziali, si compone di ingresso-cucina-pranzo, soggiorno con affaccio diretto su ampia terrazza esterna e, terrazzino con scale che conducono al resede tergo, oltre scala interna dalla quale è possibile raggiungere il locale tavernetta posto al Piano Seminterrato, altro disimpegno/soggiorno anche con ingresso diretto esterno da terrazzino con scale che si dipartono dal vialetto, ripostiglio/lavanderia, corridoio notte, camera matrimoniale, bagno, servizio igienico, camera matrimoniale e, camera singola.

Si rileva che dal disimpegno/soggiorno, nella zona prossima alla cucina, mediante porta è possibile accedere alle scale condominiali per raggiungere il locale autorimessa posto al Piano Seminterrato ed identificato dal BENE N°2.

Al Piano Seminterrato e, con accesso unicamente dall'esterno, si trovano un locale di sgombero raggiungibile dal giardino laterale attraverso una piccola scala e, il locale termico cui è possibile arrivare sia dalle scale condominiali esterne attraversando il portico comune piuttosto che dalla tavernetta sempre percorrendo la pertinenza comune.

Si evidenzia che parte dell'area esterna pavimentata e, precisamente quella attestante la Via Dei Salici della larghezza di circa 1 Mt. È destinata a marciapiede pubblico, come meglio evidenziato nel successivo Capitolo "PATTI".

* * *

Sono segnatamente compresi nel trasferimento i diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio che per

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.

ZONA

La proprietà in esame è collocata in una traversa di Via Erbosa, in zona residenziale costituita da agglomerati urbani edificati intorno agli inizi degli anni 80 circa.

La tipologia costruttiva e le rifiniture utilizzate -che spiccano rispetto al contesto edilizio circostante- nonché la posizione strategica, vicina ai paesi limitrofi grazie ad una buona viabilità ed all'equidistanza dal raccordo autostradale e dalla stazione ferroviaria di Pistoia che permette agevoli spostamenti, costituiscono elementi decisamente impattanti e appetibili per quanto riguarda l'aspetto commerciale. Tuttavia la vicinanza (circa 750 Mt.) all'impianto per lo smaltimento dei rifiuti indifferenziati, ECOCENTRO DANO, che in alcuni momenti della giornata rilascia nell'aria un odore sgradevole, rappresenta un fattore che può condizionare in negativo la domanda di mercato.

L'area di riferimento è caratterizzata da fabbricati terratetto ad uso residenziale tipologicamente bifamiliari di due Piani fuori terra, isolati a mezzo di resedi propri o comunque dotati di corte, ma anche da case a schiera e edifici condominiali con aree esterne.

L'abitazione dista circa 2,00 Km dal centro cittadino di Pistoia e, risulta vicina a tutti i principali servizi e infrastrutture (nelle immediate vicinanze si rileva la presenza di Asilo Nido, Scuola Secondaria e attività di ristorazione).

* * *

Si evidenzia che all'interno della proprietà e, precisamente nella porzione antistante l'accesso pedonale che immette nel resede, si trova uno spazio riservato a parcheggio.

* * *

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti al **** Omissis **** sopra porzione di un più ampio fabbricato urbano ad uso residenziale della tipologia "Trifamiliare" da terra a tetto, elevato di due Piani fuori terra oltre a Piano Seminterrato e, Piano Sottotetto, sito in Comune di Pistoia (PT), Via dei Salici, N°21-N°23-N°25 e, più precisamente locale autorimessa posta al Piano Seminterrato, il quale costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione identificata dal precedente BENE N°1.

L'autorimessa a cui si accede direttamente dalla Via dei Salici attraverso area esterna pavimentata ed adibita, in parte a marciapiede uso pubblico ed in parte a parcheggio privato, rampa pedonale e carrabile, si compone di un unico ampio vano finestrato, di forma geometrica rettangolare.

Si rileva che dal locale e, precisamente nella parte terminale, mediante porta è possibile accedere alle scale condominiali per raggiungere l'abitazione posta al Piano Terreno-Rialzato ed identificata dal BENE N°1.

Si evidenzia che parte dell'area esterna pavimentata e, precisamente quella attestante la Via Dei Salici della larghezza di circa 1 Mt. È destinata a marciapiede pubblico, come meglio evidenziato nel successivo Capitolo "PATTI".

* * *

Sono segnatamente compresi nel trasferimento i diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio che per legge e/o consuetudine devono intendersi comuni.

* * *

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.

ZONA

La proprietà in esame è collocata in una traversa di Via Erbosa, in zona residenziale costituita da agglomerati urbani edificati intorno agli inizi degli anni 80 circa.

La tipologia costruttiva e le rifiniture utilizzate -che spiccano rispetto al contesto edilizio circostante- nonché la posizione strategica, vicina ai paesi limitrofi grazie ad una buona viabilità ed all'equidistanza dal raccordo autostradale e dalla stazione ferroviaria di Pistoia che permette agevoli spostamenti, costituiscono elementi decisamente impattanti e appetibili per quanto riguarda l'aspetto commerciale. Tuttavia la vicinanza (circa 750 Mt.) all'impianto per lo smaltimento dei rifiuti indifferenziati, ECOCENTRO DANO, che in alcuni momenti della giornata rilascia nell'aria un odore sgradevole, rappresenta un fattore che può condizionare in negativo la domanda di mercato.

L'area di riferimento è caratterizzata da fabbricati terratetto ad uso residenziale tipologicamente bifamiliari di due Piani fuori terra, isolati a mezzo di resedi propri o comunque dotati di corte, ma anche da case a schiera e edifici condominiali con aree esterne.

L'abitazione dista circa 2,00 Km dal centro cittadino di Pistoia e, risulta vicina a tutti i principali servizi e infrastrutture (nelle immediate vicinanze si rileva la presenza di Asilo Nido, Scuola Secondaria e attività di ristorazione).

* * *

Si evidenzia che all'interno della proprietà e, precisamente nella porzione antistante l'accesso pedonale che immette nel resede, si trova uno spazio riservato a parcheggio.

* * *

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

La certificazione ipocatastale depositata in atti, di cui all'ex Art.567 Comma 2°, del C.P.C. prevede che l'Istanza di Vendita sia accompagnata dell'estratto del Catasto, nonché dai Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relativi all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla Trascrizione del Pignoramento. La stessa norma stabilisce che tale documentazione possa essere sostituita da un Certificato Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari.

Secondo quanto si evince dal Fascicolo della Procedura depositato in Tribunale, la Certificazione redatta dal professionista, **** Omissis **** del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, in data 08 Gennaio 2025, riporta puntualmente sia le informazioni riguardanti la Certificazione Ipotecaria Ventennale che quelle relative alla identificazione catastale aggiornata e corretta del bene pignorato, anche se non ha segnalato la circostanza che la Ditta Catastale non corrisponde alla Ditta reale risultante dagli Atti di Provenienza.

Si rileva infatti che i beni catastalmente risultano intestati unicamente al **** Omissis ****, ma lo stesso al momento dell'Atto di Divisione con il quale a tacitazione dei diritti di 2/4 sopra l'intero fabbricato residenziale, accettava in proprietà esclusiva le porzioni immobiliari oggetto della presente Perizia Immobiliare -oltre ad altra unità immobiliare esclusa dal Pignoramento Immobiliare-, ai sensi della Legge 19 Maggio 1975 N°151, dichiarava

-di essere coniugato con la **** Omissis **** dal 12 Febbraio 1961;
-che l'immobile oggetto della Divisione sorge ed insiste su terreno pervenuto allo stesso (per 2/4) con Atto ai rogiti del Notaio CAPONNETTO FRANCESCO in data 28 Giugno 1976;
-che successivamente all'acquisto suddetto, si riservava la facoltà di manifestare nel termine prescritto l'eventuale sua volontà contraria all'assoggettamento dei beni alla Comunione Legale e, che non ha posto in essere Convenzione Matrimoniale alcuna;
per cui i beni oggetto della presente Divisione e per i diritti del **** Omissis **** debbono considerarsi facenti parte della Comunione Legale.
Significando che il coniuge, **** Omissis **** interveniva all'Atto di Divisione suindicato e accettava con il **** Omissis **** l'assegnazione del Lotto esclusivo, a tacitazione dei diritti vantati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

La certificazione ipocatastale depositata in atti, di cui all'ex Art.567 Comma 2°, del C.P.C. prevede che l'Istanza di Vendita sia accompagnata dell'estratto del Catasto, nonché dai Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relativi all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla Trascrizione del Pignoramento. La stessa norma stabilisce che tale documentazione possa essere sostituita da un Certificato Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari.

Secondo quanto si evince dal Fascicolo della Procedura depositato in Tribunale, la Certificazione redatta dal professionista, **** Omissis **** del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere, in data 08 Gennaio 2025, riporta puntualmente sia le informazioni riguardanti la Certificazione Ipotecaria Ventennale

che quelle relative alla identificazione catastale aggiornata e corretta del bene pignorato, anche se non ha segnalato la circostanza che la Ditta Catastale non corrisponde alla Ditta reale risultante dagli Atti di Provenienza.

Si rileva infatti che i beni catastalmente risultano intestati unicamente al **** Omissis ****, ma lo stesso al momento dell'Atto di Divisione con il quale a tacitazione dei diritti di 2/4 sopra l'intero fabbricato residenziale, accettava in proprietà esclusiva le porzioni immobiliari oggetto della presente Perizia Immobiliare -oltre ad altra unità immobiliare esclusa dal Pignoramento Immobiliare-, ai sensi della Legge 19 Maggio 1975 N°151, dichiarava

-di essere coniugato con la **** Omissis **** dal 12 Febbraio 1961;
-che l'immobile oggetto della Divisione sorge ed insiste su terreno pervenuto allo stesso (per 2/4) con Atto ai rogiti del Notaio CAPONNETTO FRANCESCO in data 28 Giugno 1976;
-che successivamente all'acquisto suddetto, si riservava la facoltà di manifestare nel termine prescritto l'eventuale sua volontà contraria all'assoggettamento dei beni alla Comunione Legale e, che non ha posto in essere Convenzione Matrimoniale alcuna;
per cui i beni oggetto della presente Divisione e per i Diritti del **** Omissis **** debbono considerarsi facenti parte della Comunione Legale.
Significando che il coniuge, **** Omissis **** interveniva all'Atto di Divisione suindicato e accettava con il **** Omissis **** l'assegnazione del Lotto esclusivo, a tacitazione dei diritti vantati.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si rileva che i **** Omissis **** al momento dell'assegnazione in proprietà esclusiva del bene in esame, avvenuta con Atto di Divisione ai rogiti del Notaio CAPONNETTO FRANCESCO in data 28 Aprile 1978, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 25 Maggio 1978 al N°2027 Reg.Part. risultavano Coniugati in regime di Comunione Legale dei Beni.

Secondo le informazioni assunte dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio richiesto dal C.T.U., i coniugi con Atto in data 04 Marzo 2013 a rogito del Notaio CAPPELLINI GIULIO CESARE del Distretto Notarile di Firenze, Pistoia e Prato (REP.N°96.041), hanno scelto il regime della Separazione Dei Beni.

Tuttavia il bene oggetto della presente Perizia Immobiliare, rientra fra quelli acquistati nel regime di Comunione Legale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si rileva che i **** Omissis **** al momento dell'assegnazione in proprietà esclusiva del bene in esame, avvenuta con Atto di Divisione ai rogiti del Notaio CAPONNETTO FRANCESCO in data 28 Aprile 1978, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 25 Maggio 1978 al N°2027 Reg.Part. risultavano Coniugati in regime di Comunione Legale dei Beni.

Secondo le informazioni assunte dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio richiesto dal C.T.U., i coniugi con Atto in data 04 Marzo 2013 a rogito del Notaio CAPPELLINI GIULIO CESARE del Distretto Notarile di Firenze, Pistoia e Prato (REP.N°96.041), hanno scelto il regime della Separazione Dei Beni.

Tuttavia il bene oggetto della presente Perizia Immobiliare, rientra fra quelli acquistati nel regime di Comunione Legale.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

CONFINI DELL'INSIEME:

Via dei Salici, Proprietà **** Omissis **** per più lati, Proprietà **** Omissis ****, portico a comune, BENE N°2, salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

Via dei Salici, Proprietà **** Omissis ****, Scale Condominiali, Resede di Proprietà **** Omissis ****, BENE N°1, salvo se altri.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	0,00 mq	215,30 mq	1	215,30 mq	2,95 m	Terreno-Rialzato
TAVERNETTA	0,00 mq	36,19 mq	0,35	12,67 mq	2,38 m	Seminterrato
LOCALE DI SGOMBERO	0,00 mq	25,26 mq	0,20	5,05 mq	1,90 m	Seminterrato
CENTRALE TERMICA	0,00 mq	10,45 mq	0,15	1,57 mq	2,38 m	Seminterrato
TERRAZZI PICCOLI	0,00 mq	5,20 mq	0,15	0,78 mq	0,00 m	Terreno-Rialzato
TERRAZZA GRANDE	0,00 mq	26,27 mq	0,25	6,57 mq	0,00 m	Terreno-Rialzato
GIARDINO	0,00 mq	250,00 mq	0,05	12,50 mq	0,00 m	Terreno
AREA DESTINATA A PARCHEGGIO	0,00 mq	60,00 mq	0,20	12,00 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				266,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				266,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie dell'abitazione e delle pertinenze, è stata calcolata mediante sviluppo delle misure rilevate direttamente in loco dal C.T.U. ed è conforme a quanto risultante dagli elaborati grafici contenuti nella Concessione a Sanatoria N°537 del 24 Marzo 1994.

La superficie dell'area vincolata a parcheggio e del resede esclusivo (compreso la rampa), è stata computata mediante sviluppo delle misure riprese dal C.T.U. in sede di sopralluogo, confrontate con quelle rilevate graficamente sia dalla Planimetria Catastale di impianto che dall'elaborato TAVOLA 2, allegato alla Concessione a Sanatoria N°537 del 24 Marzo 1994.

* * *

In relazione ai coefficienti di ragguaglio, necessari per ricondurre la superficie lorda a quella convenzionale,

si precisa quanto segue:

-per il resede esclusivo è stato applicato il coefficiente di ragguglio pari allo 0,05 compatibile con i parametri di zona, che rappresenta comunque un valore alto, tenendo conto delle dimensioni, della buona sistemazione delle aree esterne e dello stato conservativo ed altresì del fatto che la superficie comprende anche la rampa di accesso all'autorimessa e, che praticamente la parte laterale è costituita perlopiù da camminamenti per accedere dal fronte sul retro e, viceversa;

-per l'area a parcheggio, che nasce in seno alla Licenza Edilizia originaria, ma di fatto catastalmente non è stata censita come categoria C/6, viene riconosciuto il coefficiente pari allo 0,20, corrispondente a quello del posto auto scoperto;

-per la tavernetta viene attribuito il coefficiente 0,35 destinato ai locali accessori collegati ai vani principali con altezza di Mt.2,40;

-per il locale di sgombero, è stato utilizzato lo 0,20, che rappresenta a tutti gli effetti il coefficiente di ragguglio comunemente applicato per i vani con altezza inferiore a Mt. 2,40;

-per la centrale termica si applica lo 0,15, riservato a tali tipologie;

-per i terrazzi piccoli con corpo scale viene applicato il coefficiente dello 0,15, mentre per la terrazza grande, che ha possibilità di essere vissuta, lo 0,25.

* * *

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
AUTORIMESSA	0,00 mq	54,00 mq	0,50	27,00 mq	2,38 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie dell'autorimessa, è stata calcolata mediante sviluppo delle misure rilevate direttamente in loco dal C.T.U. ed è conforme a quanto risultante dagli elaborati grafici contenuti nella Concessione a Sanatoria N°537 del 24 Marzo 1994.

Il coefficiente di riduzione indicato, pari allo 0,50 è quello che di consuetudine viene applicato nel calcolo della

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1982 al 05/04/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 619, Sub. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 11 Rendita € 1,72 Piano S-T-2° Graffato MAPPALE N°644
Dal 05/04/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 619, Sub. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 11 Rendita € 1,72 Piano S-T-2° Graffato MAPPALE N°644
Dal 01/01/1992 al 03/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 619, Sub. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 11 Rendita € 852,15 Piano S-T-2° Graffato MAPPALE N°644
Dal 03/04/2003 al 03/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 619, Sub. 1 Categoria A3 Cl.7, Cons. 12 Rendita € 1.301,47 Piano S-T-2° Graffato MAPPALE N°644
Dal 03/04/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 619, Sub. 6 Categoria A3 Cl.7, Cons. 10,5 Rendita € 1.138,79 Piano S1-T Graffato MAPPALE N°644
Dal 09/11/2015 al 21/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 619, Sub. 6 Categoria A3 Cl.7, Cons. 10,5 Superficie catastale 256 mq Rendita € 1.138,79 Piano S1-T Graffato MAPPALE N°644

Si rileva che la Ditta Catastale risultante dagli atti del Catasto non corrisponde a quella reale, in quanto il bene in esame risulta intestato sin dalla sua costituzione (05 Febbraio 1982) al **** Omissis ****, anziché ai coniugi **** Omissis **** Proprietà 1/2 in Comunione Legale dei Beni e, **** Omissis **** Proprietà 1/2 in Comunione Legale dei Beni.

Ai soli fini conoscitivi si rileva che l'unità abitativa in oggetto:

- a) è stata censita al Catasto Fabbricati con Costituzione del 05 Febbraio 1982 in atti del 30 Giugno 1987, giusta Scheda Planimetrica Protocollo N°246/1982;
- b) a seguito di Variazione per Classamento del 05 Febbraio 1982 in atti dal 30 Novembre 1994, Prot.N°246.1/1982, ha assunto gli identificativi catastali, Foglio di Mappa N°240 Mappali Uniti N°619 Subalterno N°1 -N°644, Via dei Salici, N°23, Piano S-T-2°, Categoria A/3, Classe 5[^], Vani 11, Rendita Catastale di € 1,72;
- c) a seguito di Variazione del Quadro Tariffario del 01 gennaio 1992, la Rendita Catastale è passata da € 1,72 ad € 852,15, fermo restando il resto;
- d) a seguito di Variazione per Migliore Rappresentazione Grafica del 05 Ottobre 1985, in atti dal 03 Aprile 2003, Pratica N°54971, Prot.N°357/C.1/1985, mantenendo i medesimi identificativi catastali ha variato la Classe da 5[^] a 7[^], la Consistenza da 11 vani a 12 e, la Rendita Catastale da € 852,15 è passata a € 1.301,47;
- e) a seguito di Variazione per Divisione del 05 Ottobre 1986, in atti dal 03 Aprile 2003, Pratica N°55206, Prot.N°1177/C.1/1986, sono cambiati gli identificativi catastali come segue, Foglio di Mappa N°240 Mappali Uniti N°619 Subalterno N°6 - N°644, Via dei Salici, N°23, Piano S1-T, Categoria A/3, Classe 7[^], Vani 10,5, Rendita Catastale di € 1.138,79;
- f) con Variazione d'ufficio del 09 Novembre 2015 sono stati inseriti in visura i dati della Superficie Catastale pari a TOTALE MQ.256, e, TOTALE MQ.248 escluse aree scoperte, fermo restando il resto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1982 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 619, Sub. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 48 Rendita € 0,39 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 03/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 619, Sub. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 48 Rendita € 364,41

		Piano S1
Dal 03/04/2003 al 03/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 619, Sub. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 49 Rendita € 372,00 Piano S1
Dal 03/04/2003 al 10/06/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 619, Sub. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 48 Rendita € 364,41 Piano S1
Dal 10/06/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 619, Sub. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 48 Rendita € 364,41 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 31/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 240, Part. 619, Sub. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 48 Superficie catastale 54 mq Rendita € 364,41 Piano S1

Si rileva che la Ditta Catastale risultante dagli atti del Catasto non corrisponde a quella reale, in quanto il bene in esame risulta intestato sin dalla sua costituzione (05 Febbraio 1982) al **** Omissis ****, anziché ai coniugi **** Omissis **** Proprietà 1/2 in Comunione Legale dei Beni e, **** Omissis **** Proprietà 1/2 in Comunione Legale dei Beni.

Ai soli fini conoscitivi si rileva che l'autorimessa in oggetto:

a) è stata censita al Catasto Fabbricati con Costituzione del 05 Febbraio 1982 in atti del 30 Giugno 1987, giusta Scheda Planimetrica Protocollo N°245/1982;

b) a seguito di Variazione per Classamento del 05 Febbraio 1982 in atti dal 30 Novembre 1994, Prot.N°245.1/1982, ha assunto gli identificativi catastali, Foglio di Mappa N°240 Mappale N°619 Subalterno N°4, Via dei Salici, N°23, Categoria C/6, Classe 7[^], MQ.48, Rendita Catastale di € 0,39;

c) a seguito di Variazione del Quadro Tariffario del 01 gennaio 1992, la Rendita Catastale è passata da € 0,39 ad € 364,41, fermo restando il resto;

d) a seguito di Variazione per Migliore Rappresentazione Grafica del 05 Ottobre 1985, in atti dal 03 Aprile 2003, Pratica N°54983, Prot.N°357/C.1/1985, mantenendo i medesimi identificativi catastali ha variato la Consistenza da MQ.48 a MQ.49 e, la Rendita Catastale da € 364,41 è passata a € 372,00;

e) a seguito di Variazione per Migliore Rappresentazione Grafica del 05 Aprile 1986, in atti dal 03 Aprile 2003, Pratica N°55004, Prot.N°1177/C.1/1986, mantenendo i medesimi identificativi catastali ha variato la Consistenza da MQ.49 a MQ.48 e, la Rendita Catastale da € 372,00 è passata a 364,41;

f) a seguito di Variazione G.A.F. Codifica Piano Incoerente del 10 Giugno 2013, in atti da pari data, Pratica

N°PT0054977, Prot.N°23659.1/2013, è stato inserito il Piano Seminterrato in visura;

f) con Variazione d'ufficio del 09 Novembre 2015 sono stati inseriti in visura i dati della Superficie Catastale pari a TOTALE MQ.54, fermo restando il resto.

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	240	619	6		A3	7	10,5	256 mq	1138,79 €	S1-T	MAPPAL E N°644

Corrispondenza catastale

AGGIORNAMENTO CATASTALE -Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1 bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, si attesta che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, e la Planimetria Catastale depositata in atti, risultano conformi allo stato di fatto dei beni in oggetto.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è stata individuata, ma non risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari, ai sensi dell'ultimo capoverso del sopra citato art. 29, comma 1 bis.

Si rileva infatti che i beni catastalmente risultano intestati unicamente al **** Omissis ****, ma lo stesso al momento dell'Atto di Divisione con il quale a tacitazione dei diritti di 2/4 sopra l'intero fabbricato residenziale, accettava in proprietà esclusiva le porzioni immobiliari oggetto della presente Perizia Immobiliare -oltre ad altra unità immobiliare esclusa dal Pignoramento Immobiliare-, ai sensi della Legge 19 Maggio 1975 N°151, dichiarava:

-di essere coniugato con la **** Omissis **** dal 12 Febbraio 1961;

-che l'immobile oggetto della Divisione sorge ed insiste su terreno pervenuto allo stesso (per 2/4) con Atto ai rogiti del Notaio FRANCESCO CAPONNETTO in data 28 Giugno 1976;

-che successivamente all'acquisto suddetto, si riservava la facoltà di manifestare nel termine prescritto l'eventuale sua volontà contraria all'assoggettamento dei beni alla Comunione Legale e, che non ha posto in essere Convenzione Matrimoniale alcuna;

per cui i beni oggetto della presente Divisione e per i Diritti del **** Omissis **** debbono considerarsi facenti parte della Comunione Legale.

Significando che il coniuge, **** Omissis **** interveniva all'Atto di Divisione suindicato e accettava con il ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Omissis **** l'assegnazione del Lotto esclusivo, a tacitazione dei diritti vantati.

* * *

Alla fine dell'aggiornamento catastale si renderà necessario redigere e, presentare Istanza per la Correzione della Ditta Catastale.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE-

-La regolarizzazione della Ditta Catastale, è subordinata alla redazione e, presentazione di Istanza di Correzione della Ditta Catastale, che non prevede alcun costo inerente bolli e/o imposte. Andrà computato il solo onorario tecnico del professionista incaricato, previsto in € 250,00.

* * *

TOTALE COSTO PER AGGIORNAMENTO CATASTALE € 320,25 (Comprensivo di CNG ed IVA)

* * *

SI DA ATTO CHE L' ONORARIO DESCRITTO PER LA REDAZIONE E PRESENTAZIONE DI ISTANZA DI RETTIFICA SONO DA CONSIDERARSI PER L'INTERO LOTTO N°1, COMPRENSIVO DEL BENE N°1 e del BENE N°2.

Nessuna Nota da segnalare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	240	619	4		C6	7	48	54 mq	364,41 €	S1	

Corrispondenza catastale

AGGIORNAMENTO CATASTALE -Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1 bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, si attesta che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, e la Planimetria Catastale depositata in atti, risultano conformi allo stato di fatto dei beni in oggetto.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è stata individuata, ma non risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari, ai sensi dell'ultimo capoverso del sopra citato art. 29, comma 1 bis.

Si rileva infatti che i beni catastalmente risultano intestati unicamente al **** Omissis ****, ma lo stesso al momento dell'Atto di Divisione con il quale a tacitazione dei diritti di 2/4 sopra l'intero fabbricato residenziale, accettava in proprietà esclusiva le porzioni immobiliari oggetto della presente Perizia Immobiliare -oltre ad altra unità immobiliare esclusa dal Pignoramento Immobiliare-, ai sensi della Legge 19 Maggio 1975 N°151, dichiarava:

-di essere coniugato con la **** Omissis **** dal 12 Febbraio 1961;
-che l'immobile oggetto della Divisione sorge ed insiste su terreno pervenuto allo stesso (per 2/4) con Atto ai rogiti del Notaio FRANCESCO CAPONNETTO in data 28 Giugno 1976;
-che successivamente all'acquisto suddetto, si riservava la facoltà di manifestare nel termine prescritto l'eventuale sua volontà contraria all'assoggettamento dei beni alla Comunione Legale e, che non ha posto in essere Convenzione Matrimoniale alcuna;
per cui i beni oggetto della presente Divisione e per i Diritti del **** Omissis **** debbono considerarsi facenti parte della Comunione Legale.
Significando che il coniuge, **** Omissis **** interveniva all'Atto di Divisione suindicato e accettava con il **** Omissis **** l'assegnazione del Lotto esclusivo, a tacitazione dei diritti vantati.

* * *

Alla fine dell'aggiornamento catastale si renderà necessario redigere e, presentare Istanza per la Correzione della Ditta Catastale.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE-

-La regolarizzazione della Ditta Catastale, è subordinata alla redazione e, presentazione di Istanza di Correzione della Ditta Catastale, che non prevede alcun costo inerente bolli e/o imposte.

Andrà computato il solo onorario tecnico del professionista incaricato, previsto in € 250,00.

* * *

TOTALE COSTO PER AGGIORNAMENTO CATASTALE € 320,25 (Comprensivo di CNG ed IVA)

* * *

SI DA ATTO CHE L' ONORARIO DESCRITTO PER LA REDAZIONE E PRESENTAZIONE DI ISTANZA DI RETTIFICA SONO DA CONSIDERARSI PER L'INTERO LOTTO N°1, COMPRENSIVO DEL BENE N°1 e del BENE N°2.

Nessuna Nota da segnalare.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e, controllata la completezza e correttezza della Certificazione Notarile Sostitutiva, prevista dall'ex Art. 567 2° comma c.p.c., sulla base delle informazioni estrapolate dalle ispezioni ipotecarie e catastali espletate in parte d'ufficio attraverso GEOWEB, -Servizi Telematici per i Professionisti, ed in parte mediante accessi diretti presso i Pubblici Uffici. Sono stati effettuati accessi diretti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia, al fine della presa visione degli Atti Abilitativi con richiesta ed estrazione di copie.

Sono stati inoltre richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pistoia, il Certificato di Residenza, l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio ed il Certificato di Morte.

E' stata espletata presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia interrogazione allo scopo di individuare eventuali Contratti di Locazione riguardanti il bene in esame, stipulati dai **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e, controllata la completezza e correttezza della Certificazione Notarile Sostitutiva, prevista dall'ex Art. 567 2° comma c.p.c., sulla base delle informazioni estrapolate dalle ispezioni ipotecarie e catastali espletate in parte d'ufficio attraverso GEOWEB, -Servizi Telematici per i Professionisti, ed in parte mediante accessi diretti presso i Pubblici Uffici. Sono stati effettuati accessi diretti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia, al fine della presa visione degli Atti Abilitativi con richiesta ed estrazione di copie.

Sono stati inoltre richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pistoia, il Certificato di Residenza, l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio ed il Certificato di Morte.

E' stata espletata presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia interrogazione allo scopo di individuare eventuali Contratti di Locazione riguardanti il bene in esame, stipulati dai **** Omissis ****.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

Dalla disamina del Titolo di acquisto del terreno sopra il quale è stato costruito l'intero fabbricato residenziale, giusto Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Caponnetto Francesco, in data 18 Giugno 1976, registrato all'Ufficio del Registro di Pistoia il 08 Luglio 1976 al N°2067 e, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia, il 14 Luglio 1976 al N°2137 Reg.Part., si rilevano i seguenti Patti e Condizioni.

"La venditrice dichiara e gli acquirenti prendono atto che l'appezzamento di terreno in oggetto non è incluso nel comprensorio di una lottizzazione approvata ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 N°1150 e 06 Agosto 1967 N°765 e, che l'appezzamento stesso secondo il P.R.G. del Comune di Pistoia variato con Deliberazione del Consiglio Comunale N°824 in data 11 Novembre 1974, ricade in zona di completamento B/1, con conseguente applicazione degli indici e dei limiti di edificabilità previsti dalla normativa urbanistica generale.

Premesso che la zona è già stata assoggettata all'urbanizzazione primaria e secondaria a cure e spese della venditrice, tuttavia gli acquirenti si obbligano a completare -per quanto necessario, a loro cure e spese, gli adempimenti inerenti l'urbanizzazione primaria e secondaria ed in particolare a costruire il marciapiede sul fronte della parte edificabile del lotto ed a completare la pavimentazione stradale, ed a ripristinarla qualora i lavori di costruzione avessero danneggiato lo stato attuale.

La parte di terreno destinato a strada e marciapiedi sarà riservata ad uso pubblico, sia ai fini del passo e del transito di persone, veicoli e quanto altro sia al fine di ogni installazione di servizi in genere e, della posa di condutture e condotti di ogni tipo; per le conseguenti servitù gli acquirenti danno atto di non avere nulla da chiedere e da pretendere da chicchessia, impegnandosi ad ogni consenso ed adempimento per la eventuale formalizzazione del carattere pubblico della strada.

Il completamento dell'urbanizzazione primaria, ed in particolare la costruzione del marciapiede, dovranno avere luogo con le modalità e nei tempi prescritti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pistoia."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

Dalla disamina del Titolo di acquisto del terreno sopra il quale è stato costruito l'intero fabbricato residenziale, giusto Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Caponnetto Francesco, in data 18 Giugno 1976, registrato all'Ufficio del Registro di Pistoia il 08 Luglio 1976 al N°2067 e, trascritto presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Pistoia, il 14 Luglio 1976 al N°2137 Reg.Part., si rilevano i seguenti Patti e Condizioni.
"La venditrice dichiara e gli acquirenti prendono atto che l'appezzamento di terreno in oggetto non è incluso nel comprensorio di una lottizzazione approvata ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 N°1150 e 06 Agosto 1967 N°765 e, che l'appezzamento stesso secondo il P.R.G. del Comune di Pistoia variato con Deliberazione del Consiglio Comunale N°824 in data 11 Novembre 1974, ricade in zona di completamento B/1, con conseguente applicazione degli indici e dei limiti di edificabilità previsti dalla normativa urbanistica generale.

Premesso che la zona è già stata assoggettata all'urbanizzazione primaria e secondaria a cure e spese della venditrice, tuttavia gli acquirenti si obbligano a completare -per quanto necessario, a loro cure e spese, gli adempimenti inerenti l'urbanizzazione primaria e secondaria ed in particolare a costruire il marciapiede sul fronte della parte edificabile del lotto ed a completare la pavimentazione stradale, ed a ripristinarla qualora i lavori di costruzione avessero danneggiato lo stato attuale.

La parte di terreno destinato a strada e marciapiedi sarà riservata ad uso pubblico, sia ai fini del passo e del transito di persone, veicoli e quanto altro sia al fine di ogni installazione di servizi in genere e, della posa di condutture e condotti di ogni tipo; per le conseguenti servitù gli acquirenti danno atto di non avere nulla da chiedere e da pretendere da chicchessia, impegnandosi ad ogni consenso ed adempimento per la eventuale formalizzazione del carattere pubblico della strada.

Il completamento dell'urbanizzazione primaria, ed in particolare la costruzione del marciapiede, dovranno avere luogo con le modalità e nei tempi prescritti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pistoia."

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

Il complesso immobiliare del quale fa parte l'unità abitativa in oggetto, complessivamente si presenta in normali condizioni conservative. Significando che, mentre le facciate completamente rivestite con mattoncini "a facciavista" così come i corpi scale che conducono ai vari terrazzi ed i parapetti riflettono un buono stato di manutenzione, i locali abitativi intonacati e con sovrastante pittura, compreso i soffitti, denotano segni di una mancata ordinaria manutenzione, non mancando alcune criticità. In particolare si evidenziano "imbrattamenti" alle pareti piuttosto che zone "annerite" per la formazione di muffe presumibilmente causate da una scarsa areazione dei locali. Alcune stanze presentano problematiche riconducibili a deterioramento della tinteggiatura ed in alcuni casi anche dell'intonaco derivanti da infiltrazioni provenienti dal Piano sovrastante di proprietà di terzi.

La tavernetta al Piano Seminterrato invece, La tavernetta al Piano Seminterrato invece, nella parte del muro perimetrale esterno a contatto con il pavimento, presenta umidità da risalita che si propaga per una balza di circa 1 Mt., palesando episodi di danneggiamento della pitturazione.

Il locale di sgombero, sempre al Piano Seminterrato e, con accesso dall'esterno, invece risulta salubre da un punto di vista igienico-sanitario, con intonaco -seppur datato- su tutte le pareti per un'altezza di circa 1,00 Mt., mentre le restanti porzioni, compreso il soffitto, lasciano a "vista" i materiali costruttivi. Il suo stato manutentivo è compatibile con la sua destinazione d'uso ed è in linea con la sua vetustà.

La centrale termica risulta completamente intonacata ed è in normali condizioni di conservazione.

Il resede esclusivo, risulta ben sistemato e delimitato su tutti i lati, in parte con muretto realizzato in mattoncini "a facciavista", in parte con rete metallica e siepe ed ancora, con parete di altezza considerevole intonacata. La superficie è destinata a giardino con aree a verde e, piante ed alberi di medio ed alto fusto

(olivi e cipressi), con parti per il camminamento pavimentate in listelli di cotto da esterno montati a "lisca di pesce".

La porzione antistante l'ingresso alla proprietà, vincolata a parcheggio, risulta ben tenuta e pavimentata in porfido.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

Il complesso immobiliare del quale fa parte la pertinenza in oggetto, complessivamente si presenta in normali condizioni conservative. Significando che, mentre le facciate completamente rivestite con mattoncini "a facciavista" così come i corpi scale che conducono ai vari terrazzi ed i parapetti riflettono un buono stato di manutenzione, l'autorimessa, suddivisa in due zone distinte a seguito di creazione di una parete con struttura in ferro e cartongesso (di natura abusiva): corridoio longitudinale e locale al momento usufruibile solo come rimessaggio, vivono due situazioni completamente differenti. Si rileva infatti che, mentre il corridoio si presenta in buono stato con parete tinteggiata e decorata con greca nella parte alta, la restante porzione riflette un degrado riconducibile ad una mancata ordinaria manutenzione, con episodi di distacco della tinteggiatura a causa di infiltrazioni sul lato finestrato e, negli angoli di intersezione fra i muri perimetrali ed il solaio. Si riferisce che la parete in cartongesso, sul lato rivolto verso il locale autorimessa si presenta con il telaio in ferro ed i pannelli "a vista".

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

L'abitazione con pertinenze identificata dal BENE N°1 e l'autorimessa identificata dal BENE N°2 e, costituenti LOTTO UNICO, non risultano inseriti in un contesto condominiale almeno secondo la definizione prevista dalla legge.

Mentre da un punto di vista prettamente catastale, non si riscontrano riferimenti a diritti o utilità sopra beni aventi natura comune (BENI COMUNI NON CENSIBILI), si da atto che trattandosi comunque di beni compresi all'interno di una più ampia proprietà costituita da un edificio residenziale da terra a tetto, di due Piani fuori terra, formato da tre abitazioni, oltre locali sottotetto e, garages al Piano Seminterrato, appartenenti a tre soggetti distinti, vale quanto rilevabile dalla conformazione dei luoghi (scale condominiali, portico comune al Piano Seminterrato, etc). Si precisa che nell'Atto di Divisione ai rogiti del Notaio Caponnetto Francesco in data 28 Aprile 1978, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 25 Maggio 1978 al N°2027 Reg.Part., le Parti dichiaravano che "rimangono a comune fra i condividenti e nelle proporzioni specificate:

l'area su cui sorge ed insiste il fabbricato, il vano scale dal Piano scantinato al Piano soffitte, il tetto, tutte le tubazioni di adduzione e di scarico, le fosse biologiche, l'accesso al Piano scantinato, tutte quelle parti, strutture, impianti e servizi che per destinazione e volontà delle parti e per legge debbono ritenersi a comune."

Per quanto invece prettamente riconducibile all'edificio, bisogna riportarsi al dispositivo dell'Art. 1117 del Codice Civile, il quale cita testualmente "sono oggetto di proprietà comune tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, le facciate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

L'abitazione con pertinenze identificata dal BENE N°1 e l'autorimessa identificata dal BENE N°2 e, costituenti LOTTO UNICO, non risultano inseriti in un contesto condominiale almeno secondo la definizione prevista dalla legge.

Mentre da un punto di vista prettamente catastale, non si riscontrano riferimenti a diritti o utilità sopra beni aventi natura comune (BENI COMUNI NON CENSIBILI), si da atto che trattandosi comunque di beni compresi all'interno di una più ampia proprietà costituita da un edificio residenziale da terra a tetto, di due Piani fuori terra, formato da tre abitazioni, oltre locali sottotetto e, garages al Piano Seminterrato, appartenenti a tre soggetti distinti, vale quanto rilevabile dalla conformazione dei luoghi (scale condominiali, portico comune al Piano Seminterrato, etc). Si precisa che nell'Atto di Divisione ai rogiti del Notaio Caponnetto Francesco in data 28 Aprile 1978, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 25 Maggio 1978 al N°2027 Reg.Part., le Parti dichiaravano che "rimangono a comune fra i condividenti e nelle proporzioni specificate:

l'area su cui sorge ed insiste il fabbricato, il vano scale dal Piano scantinato al Piano soffitte, il tetto, tutte le tubazioni di adduzione e di scarico, le fosse biologiche, l'accesso al Piano scantinato, tutte quelle parti, strutture, impianti e servizi che per destinazione e volontà delle parti e per legge debbono ritenersi a comune."

Per quanto invece prettamente riconducibile all'edificio, bisogna riportarsi al dispositivo dell'Art. 1117 del Codice Civile, il quale cita testualmente "sono oggetto di proprietà comune tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, le facciate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

Non è stata rilevata la presenza di servitù a carico del bene in parola, ad eccezione di quanto risultante dall'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Caponnetto Francesco, in data 18 Giugno 1976, registrato all'Ufficio del Registro di Pistoia il 08 Luglio 1976 al N°2067 e, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia, il 14 Luglio 1976 al N°2137 Reg.Part.

Nel paragrafo riservato a "Patti e Condizioni", dove venivano puntualizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico della Parte Acquirente, veniva altresì precisato che "la parte di terreno destinato a strada e marciapiedi sarà riservata ad uso pubblico, sia ai fini del passo e del transito di persone, veicoli e quanto altro sia al fine di ogni installazione di servizi in genere e, della posa di condutture e condotti di ogni tipo; per le conseguenti servitù gli acquirenti danno atto di non avere nulla da chiedere e da pretendere da chicchessia".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

A carico del bene in esame, è stata rilevata la presenza di servitù derivanti dall'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Caponnetto Francesco, in data 18 Giugno 1976, registrato all'Ufficio del Registro di Pistoia il 08 Luglio 1976 al N°2067 e, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia, il 14 Luglio 1976 al N°2137 Reg.Part. in relazione alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico della Parte Acquirente.

Specificatamente, "la parte di terreno destinato a strada e marciapiedi sarà riservata ad uso pubblico, sia ai fini del passo e del transito di persone, veicoli e quanto altro sia al fine di ogni installazione di servizi in genere e, della posa di condutture e condotti di ogni tipo; per le conseguenti servitù gli acquirenti danno atto di non avere nulla da chiedere e da pretendere da chicchessia".

I luoghi invece risultano gravati da servitù di passo a favore della Mansarda sempre di Proprietà degli Esecutati ed estromessa dal Pignoramento Immobiliare, identificata al **** Omissis ****.

Tale passo, pedonale, da esercitarsi per tutta la lunghezza dell'autorimessa, permette di raggiungere la porta interna che conduce direttamente alle scale condominiali, mediante le quali si arriva al Piano Sottotetto.

Significando che tale diritto, pur essendo esistente già alla data di ultimazione della costruzione del fabbricato, in considerazione della conformazione dei luoghi, è stato "cristallizzato" con la presentazione delle Planimetrie Catastali a Variazione in data 05 Aprile 1988 al Prot.N°1177/C, allegate alla pratica di Condono Edilizio (rilasciato con Concessione a Sanatoria N°537 del 24 Marzo 1994) in occasione del cambio di destinazione della soffitta che da locale accessorio è stato trasformato in unità abitativa.

Come riportato nei Capitoli, precedente "STATO CONSERVATIVO" e, successivo "STATO DI OCCUPAZIONE", lo stato dei luoghi è stato modificato con la creazione di un corridoio -mediante la posa in opera di divisorio in pannelli di cartongesso- proprio per consentire alla **** Omissis **** mediante servitù di passo di raggiungere attraverso le scale condominiali la Mansarda sopradescritta, della quale in virtù di Contratto di Locazione risulta Conduttrice.

Alla data del sopralluogo e, presumibilmente da tempo, il passaggio non veniva esercitato poiché ostruito da beni mobili e materiale vario di Proprietà della stessa **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

Il fabbricato urbano all'interno del quale è collocata l'unità immobiliare in esame, presenta una struttura portante in muratura costituita da mattoni pieni e, tramezzature interne in mattoni forati. Esternamente tutte le facciate così come le rampe di accesso ai terrazzi ed i loro parapetti sono rivestiti con mattoncini "a facciavista" in buone condizioni nonostante la vetustà e l'esposizione agli agenti atmosferici esterni.

Il solaio di calpestio è realizzato in laterizio armato mentre quello del soffitto è in ferro e tavelloni.

La copertura che ricopre l'intero edificio urbano non è unica, ma suddivisa in base ai tre corpi di fabbrica che costituiscono la sagoma, di conseguenza ognuno ha il suo tetto.

La struttura non è stata ispezionata, ma quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo, si rileva una tipologia a capanna, in parte inclinata a due falde ed in parte ad una , realizzata con solaio in latero cemento e, travicelli che si prolungano fino alla gronda in cemento.

Il bene in esame si presenta in buone condizioni da un punto di vista statico e di agibilità, sia esternamente che internamente. Tutti i locali abitativi sono intonacati e tinteggiati, così come i soffitti della cucina, del bagno e, del servizio igienico. Precisando che le due camere matrimoniali sono rivestite con carta da parati.

Come anticipato al precedente Capitolo "Stato Conservativo", l'abitazione riflette una condizione di "trascuratezza" in quanto nel corso degli anni non sono state apportate quelle opere di manutenzione ordinaria necessarie per conservare il bene in uno stato buono. In particolare si osserva che quasi tutte le pareti tinteggiate risultano "annerite" a causa di muffe e/o condensa presumibilmente dovute ad una scarsa ventilazione dei locali (camera singola, disimpegno/soggiorno e disimpegno notte), ma anche dall'accensione del riscaldamento (in corrispondenza degli elementi radianti è presente tale fenomeno, in particolare nella zona di passaggio che dalla cucina conduce al disimpegno, di fronte al ripostiglio/lavanderia). Di fatto per eliminare le problematiche narrate basta e, sarebbe bastato semplicemente procedere ad una tinteggiatura

con prodotti adeguati e trattamenti antimuffa.

Ci sono invece delle zone, in alcuni locali che denotano problematiche anche risolte, riferibili ad infiltrazioni, che non sono state ripristinate e, al momento evidenziano "sgorature", "sfarinamento" della tinteggiatura e "distacco" dell'intonaco. In particolare le situazioni di deterioramento al rivestimento delle pareti e del soffitto si rilevano:

nel locale ripostiglio/lavanderia, nella zona soggiorno, in corrispondenza del caminetto, dell'archittravatura e, del vano scala che conduce alla tavernetta.

I pavimenti della cucina e, del soggiorno sono costituiti da mattonelle in cotto di forma quadrata, taglio grande montati a "diagonale", quelli del ripostiglio/lavanderia, del disimpegno/soggiorno e, corridoio notte sono sempre in cotto, della stessa qualità e formato montati nel modo ordinario e, quelli presenti nelle tre camere sono in listelli di parquet in legno.

Il rivestimento della cucina è costituito da piastrelle in ceramica di colore bianco, formato quadrato e taglio piccolo.

Il bagno, di conformazione geometrica irregolare, dotato di vasca, è pavimentato e rivestito con lastre di marmo di buona qualità, di grandi dimensioni e formato quadrato di colore beige con diverse sfumature tono su tono. I sanitari seppur risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, sono ben tenuti e complessivamente il locale si presenta in buono stato manutentivo,

Il servizio igienico, dotato di doccia, anch'esso di forma geometrica irregolare, è pavimentato con piastrelle di ceramica di formato rettangolare, taglio piccolo, di colore nero e bianco a creare delle righe, montate in diagonale e, rivestimento alle pareti per tutta l'altezza delle pareti della stessa tipologia a creare un disegno nella parte finale. Nel locale sono presenti il w.c. ed il lavello, le cui condizioni e caratteristiche sono compatibili con la loro vetustà, oltre ad uno scaldabagno.

La tavernetta al Piano Seminterrato imbiancata e pitturata di colore giallo chiaro effetto "spalmato", è pavimentata in mattonelle di cotto di formato rettangolare e, taglio medio, con rivestimento in piastrelle di ceramica di colore bianco, formato quadrato e taglio piccolo. Si rileva che il suddetto vano, nella parte del muro perimetrale esterno a contatto con il pavimento, presenta umidità da risalita che si propaga per una balza di circa 1 Mt., palesando episodi di danneggiamento della pitturazione. Il locale è riscaldato.

Il locale di sgombero, sempre al Piano Seminterrato e, con accesso dall'esterno, invece risulta salubre da un punto di vista igienico-sanitario, con intonaco -seppur datato- su tutte le pareti per un'altezza di circa 1,00 Mt., mentre le restanti porzioni, compreso il soffitto, lasciano a "vista" i materiali costruttivi. Il suo stato manutentivo è compatibile con la sua destinazione d'uso ed è in linea con la sua vetustà. Risulta pavimentato con piastrelle in monocottura di colore chiaro, formato quadrato, taglio grande, montate in diagonale.

La centrale termica, in normali condizioni di conservazione, risulta completamente intonacata con materiale grezzo ed è pavimentata con mattonelle in cotto di formato rettangolare e, taglio piccolo, completamente ricoperte da polvere e da sedimenti.

Gli infissi interni, di buona fattura sono realizzati in legno massello, (quello di collegamento fra la cucina ed il soggiorno è un ampio portone scorrevole in tavolato di legno).

Mentre le porte-finestre del disimpegno/soggiorno, dell'ampio soggiorno nel lato che affaccia sul terrazzo, della tavernetta e, del locale di sgombero al Piano Seminterrato, sono in legno e vetro, dotate di persiane in tavolato di legno, le restanti compreso i vani finestrati sono in legno e vetro, con avvolgibili in legno di colore chiaro, ad eccezione delle finestre del locale sgombero e tavernetta con telaio in ferro e vetro.

La porta della centrale termica è in struttura metallica.

Il portoncino d'ingresso dalla cucina è costituito da legno e vetro.

Gli impianti esistenti sono a norma rispetto alle leggi vigenti all'epoca della costruzione.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento con caldaia alimentata a gas metano collocata nel vano centrale termica e, termosifoni in ghisa verniciati di colore bianco.

Si rileva che la zona soggiorno è dotata di caminetto tradizionale, aperto, a legna.

Le zone disimpegno/soggiorno e corridoio notte sono provviste di armadi a "muro".

L'abitazione è dotata di impianto di citofono.

L'ampio terrazzo ed i terrazzi più piccoli, in buono stato, con parapetto costituito da mattoncini a "facciavista", sono pavimentati in mattonelle di cotto da esterno, di formato quadrato, taglio grande, montate in diagonale.

Il resede esclusivo, risulta ben sistemato e delimitato su tutti i lati, in parte con muretto realizzato in mattoncini "a facciavista", in parte con rete metallica e siepe ed ancora, con parete di altezza considerevole intonacata. La superficie è destinata a giardino con aree a verde e, piante ed alberi di medio ed alto fusto (olivi e cipressi), adornate con vasi di fiori, con parti per il camminamento pavimentate in listelli di cotto da esterno montati a "lisca di pesce".

La porzione antistante l'ingresso alla proprietà, vincolata a parcheggio, comprensiva del marciapiede ad uso pubblico e, la rampa di accesso al locale autorimessa di cui al successivo BENE N°2, risultano ben tenute e pavimentate in porfido.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

Il fabbricato urbano all'interno del quale è collocata l'unità immobiliare in esame, presenta una struttura portante in muratura costituita da mattoni pieni e, tramezzature interne in mattoni forati. Esternamente tutte le facciate così come le rampe di accesso ai terrazzi ed i loro parapetti sono rivestiti con mattoncini "a facciavista" in buone condizioni nonostante la vetustà e l'esposizione agli agenti atmosferici esterni.

Il solaio di calpestio è realizzato in laterizio armato mentre quello del soffitto è in ferro e tavelloni.

La copertura che ricopre l'intero edificio urbano non è unica, ma suddivisa in base ai tre corpi di fabbrica che costituiscono la sagoma, di conseguenza ognuno ha il suo tetto.

La struttura non è stata ispezionata, ma quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo, si rileva una tipologia a capanna, in parte inclinata a due falde ed in parte ad una, realizzata con solaio in latero cemento e, travicelli che si prolungano fino alla gronda in cemento.

Il bene in esame si presenta in buone condizioni da un punto di vista statico e di agibilità, sia esternamente che internamente, per quanto attiene invece lo stato manutentivo è possibile affermare che, mentre il corridoio ricavato attraverso la formazione di tramezzatura con telaio in ferro e pannelli di cartongesso si presenta in buono stato, con parete tinteggiata e decorata con greca nella parte alta, la restante porzione riflette un degrado riconducibile ad una mancata ordinaria manutenzione. In particolare si evidenziano episodi di distacco della tinteggiatura a causa di infiltrazioni sul lato finestrato e, negli angoli di intersezione fra i muri perimetrali ed il solaio. Si riferisce che la parete in cartongesso, sul lato rivolto verso il locale autorimessa si presenta con il telaio in ferro ed i pannelli "a vista".

Il locale risulta pavimentato con mattonelle in cotto di formato rettangolare e, taglio piccolo.

Il portone esterno è costituito da tavolato in legno, mentre le finestrate sono realizzate con struttura in ferro e vetro.

E' presente l'impianto elettrico, a norma rispetto alle vigenti leggi risalenti all'epoca di costruzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

Si da atto che l'abitazione e i locali pertinenziali risultano attualmente occupati ed utilizzati dalla debitrice, **** Omissis ****.

Si rileva, come da Certificato di Residenza allegato, che nonostante l'abitazione sia contrassegnata dai Civici N°23 e N°25 della Via Dei Salici, la **** Omissis **** risulta residente al Civico N°25.

Nessuna Nota da Segnalare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

Si da atto che l'autorimessa, al momento del sopralluogo -come meglio esplicitato al successivo Capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA"-, risultava modificato in quanto a seguito della posa in opera di tramezzo (in assenza di Titolo Edilizio), da un unico ampio locale sono stati creati un vano di minori dimensioni ed un corridoio.

Mentre il vano uso rimessa/ripostiglio -perchè con la modifica interna è impossibile accedervi con autoveicoli e, quindi mantenere la destinazione originaria- è nella disponibilità della debitrice, **** Omissis ****, che lo utilizza come deposito per il ricovero di mobili, utensili, materiali vari (scaffali, scale metalliche, scatoloni, bidoni, etc) e, come rimessa per gli scooter e le biciclette, il corridoio è in uso alla **** Omissis ****, soggetto estraneo alla presente Procedura Esecutiva.

In realtà il corridoio doveva servire per raggiungere dall'esterno la mansarda di Proprietà degli Esecutati -ed estromessa dal presente Pignoramento Immobiliare-, attraverso le scale condominiali collocate alla fine del garage, da parte della **** Omissis ****, la quale vanta un Contratto di Locazione ad uso abitativo stipulato con la debitrice in data 31 Maggio 2023 avente scadenza al 31 Maggio 2026, per il Canone Annuo di € 3.960,00, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia il 03 Ottobre 2023 al N°003641 Serie 3T. Fattivamente l'ambiente è invece occupato da materiale di vario genere piuttosto che da elettrodomestici, scatoloni valige, etc appartenenti alla **** Omissis **** che ne ostruiscono il passaggio, tant'è che la Condittrice per accedere al bene locato, si reca in altro ingresso.

VEDASI CONTRATTO DI LOCAZIONE

Nessuna Nota da segnalare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/1976 al 28/04/1978	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAPONETTO FRANCESCO	18/06/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	14/07/1976	3134	2137
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	08/07/1976	2067	
Dal 28/04/1978 al 23/04/2020	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAPONNETTO FRANCESCO	28/04/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	25/05/1978	2749	2027
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	18/05/1978	1305			
Dal 23/04/2020 al 30/07/2025	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	23/04/2020		
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	15/07/2025	6613	4642
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	11/07/2025	55.686	88888/25

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

PRECISAZIONI

In merito alla continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del Pignoramento Immobiliare, si rileva quanto segue.

Il debitore, **** Omissis ****, titolare dei diritti di Piena Proprietà di 1/2 in Comunione Legale dei Beni, risulta deceduto a Pistoia (PT), il 23 Aprile 2020 -senza lasciare testamento-.

In considerazione del fatto che i chiamati all'eredità, Sigg.ri:

-**** Omissis ****,
-**** Omissis ****,
-**** Omissis ****,
-**** Omissis ****,
-**** Omissis ****,

hanno rinunciato all'eredità il Giudice, Dott. Sergio Garofalo, nel Procedimento di Volontaria Giurisdizione N°226/2024, e, con Provvedimento del 09 Febbraio 2024, nominava l'Avv. LEPRI VITTORIO, quale Curatore dell'Eredità Giacente, che accettava con giuramento del 15 Febbraio 2024.

Successivamente, con Atto ai rogiti del Notaio MARCO REGNI, in data 13 Maggio 2025, REP.N°237.797/RACC.N°64.336, i Sigg.ri:

-**** Omissis ****,
-**** Omissis ****,
-**** Omissis ****,
-**** Omissis ****,
-**** Omissis ****,

rinunciavano all'eredità.

Durante l'espletamento delle sue funzioni e, nelle more, il Curatore dell'Eredità Giacente procedeva, ai puri fini fiscali, alla predisposizione ed all'invio telematico della Denuncia di Successione per morte del **** Omissis **** all'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 15 Febbraio 2025 al N°55686 Volume N°88888, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia in data 15 Luglio 2025 al N°4642 Reg.Part.

Significando che, la Successione devoluta per legge, in Favore della Curatela dell'Eredità Giacente, Codice Fiscale 90071810478, presenta difformità in quanto il bene oggetto della presente Perizia Immobiliare è stato attribuito al "de cuius" in Piena Proprietà, anziché in Piena Proprietà per la Quota di 1/2.

Si rileva che alla data del 15 Luglio 2025 come certificato dal Responsabile del Procedimento, l'imposta dovuta, pari ad € 9.105,32 non risulta pagata.

Il Giudice designato, Dott. Sergio Garofalo, con Provvedimento del 03 Giugno 2025, visto il rendiconto e la relazione finale depositati dall'Avv. Lepri Vittorio in data 19 Marzo 2025, e preso atto che la **** Omissis ****, coniuge del "de cuius", ha accettato tacitamente l'eredità, approvava il rendiconto prodotto dal Curatore e dichiarava la chiusura dell'Eredità Giacente in morte del **** Omissis ****.

* * *

Alla luce degli accadimenti sopra riportati appare chiaro come la Quota di Proprietà del **** Omissis ****, sia stata accettata tacitamente dal coniuge, **** Omissis ****.

Al fine di consentire la vendita del bene sulla base della situazione giuridica attuale e, quindi di dare continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del Pignoramento Immobiliare, si rende necessario:

- trascrivere l'Accettazione dell'Eredita e, nel caso in cui non vi sia un atto che riconosca la qualità di Erede, procedere con tale Accertamento;
- redigere e presentare in via telematica la Denuncia di Successione Legittima in Favore della **** Omissis ****.

* * *

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/1976 al 28/04/1978	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAPONNETTO FRANCESCO	18/06/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	14/07/1976	3134	2137
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	08/07/1976	2067	
Dal 28/04/1978 al 23/04/2020	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAPONETTO FRANCESCO	28/04/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	25/05/1978	2749	2027
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	18/05/1978	1305	
		Dal 23/04/2020 al 30/07/2025	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	23/04/2020				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	15/07/2025			6613	4642
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	11/07/2025	55.686	88888/25		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

PRECISAZIONI

In merito alla continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del Pignoramento Immobiliare, si rileva quanto segue.

Il debitore, **** Omissis ****, titolare dei diritti di Piena Proprietà di 1/2 in Comunione Legale dei Beni, risulta deceduto a Pistoia (PT), il 23 Aprile 2020 -senza lasciare testamento-.

In considerazione del fatto che i chiamati all'eredità, Sigg.ri:

-**** Omissis ****,
-**** Omissis ****,
-**** Omissis ****,
-**** Omissis ****,
-**** Omissis ****,

hanno rinunciato all'eredità il Giudice, Dott. Sergio Garofalo, nel Procedimento di Volontaria Giurisdizione N°226/2024, e, con Provvedimento del 09 Febbraio 2024, nominava l'Avv. LEPRI VITTORIO, quale Curatore dell'Eredità Giacente, che accettava con giuramento del 15 Febbraio 2024.

Successivamente, con Atto ai rogiti del Notaio MARCO REGNI, in data 13 Maggio 2025, REP.N°237.797/RACC.N°64.336, i Sigg.ri:

-**** Omissis ****,
rinunciavano all'eredità.

Durante l'espletamento delle sue funzioni e, nelle more, il Curatore dell'Eredità Giacente procedeva, ai puri fini fiscali, alla predisposizione ed all'invio telematico della Denuncia di Successione per morte del **** Omissis **** all'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 15 Febbraio 2025 al N°55686 Volume N°88888, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia in data 15 Luglio 2025 al N°4642 Reg.Part.

Significando che, la Successione devoluta per legge, in Favore della Curatela dell'Eredità Giacente, Codice Fiscale 90071810478, presenta difformità in quanto il bene oggetto della presente Perizia Immobiliare è stato attribuito al "de cuius" in Piena Proprietà, anziché in Piena Proprietà per la Quota di 1/2.

Si rileva che alla data del 15 Luglio 2025 come certificato dal Responsabile del Procedimento, l'imposta dovuta, pari ad € 9.105,32 non risulta pagata.

Il Giudice designato, Dott. Sergio Garofalo, con Provvedimento del 03 Giugno 2025, visto il rendiconto e la relazione finale depositati dall'Avv. Lepri Vittorio in data 19 Marzo 2025, e preso atto che la **** Omissis ****, coniuge del "de cuius", ha accettato tacitamente l'eredità, approvava il rendiconto prodotto dal Curatore e dichiarava la chiusura dell'Eredità Giacente in morte del **** Omissis ****.

* * *

Alla luce degli accadimenti sopra riportati appare chiaro come la Quota di Proprietà del **** Omissis ****, sia

stata accettata tacitamente dal coniuge, **** Omissis ****.

Al fine di consentire la vendita del bene sulla base della situazione giuridica attuale e, quindi di dare continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del Pignoramento Immobiliare, si rende necessario:

- a) trascrivere l'Accettazione dell'Eredita e, nel caso in cui non vi sia un atto che riconosca la qualità di Erede, procedere con tale Accertamento;
- b) redigere e presentare in via telematica la Denuncia di Successione Legittima in Favore della **** Omissis ****.

* * *

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DELLE ENTRATE DI PISTOIA aggiornate al 04/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a PISTOIA il 30/11/2012
Reg. gen. 8860 - Reg. part. 1365
Quota: 1/1
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 360.000,00
Percentuale interessi: 7,05 %
Rogante: NOTAIO ZOGHERI LORENZO
Data: 29/11/2012
N° repertorio: 32.934
N° raccolta: 13.898

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a PISTOIA il 08/01/2025
Reg. gen. 87 - Reg. part. 48
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note: Si rileva che la suddetta Formalità Pregiudizievole colpisce anche il successivo BENE N°2.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio di PISTOIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della Procedura, consiste:

-nella Tassa Fissa pari ad € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione dell' Iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA;

-nell'Imposta Fissa pari ad € 294,00, di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria (Cod. 649T), € 59,00 per Imposta di Bollo (Cod. 456 T), € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della Trascrizione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

* * *

Si precisa che, le Imposte, così come sopradescritte devono intendersi commisurate una sola volta per il BENE N°1 e BENE N°2, in quanto costituiscono il LOTTO N°1.

Si da atto di come:

-IPOTECA VOLONTARIA N°237 REG.PART. del 05 Marzo 1986, a Favore della "CASSA DI RISPARMIO DI PISTOIA E PESCIA", a garanzia della somma complessiva di Lire 54.000.000 (di cui Lire 30.000.000 di capitale), in virtù di Atto di Mutuo ai rogiti del Notaio Caponnetto Francesco in data 20 Febbraio 1986, della durata di anni 10, risulti di fatto inefficace, in quanto scaduta e, non rinnovata nei termini.

-IPOTECA VOLONTARIA N°66 REG.PART. del 17 Gennaio 1995, a Favore della "CASSA DI RISPARMIO DI PISTOIA E PESCIA", a garanzia della somma complessiva di Lire 375.000.000 (di cui Lire 150.000.000 di capitale), in virtù di Atto di Mutuo ai rogiti del Notaio Cappellini Giulio Cesare in data 10 Gennaio 1995, REP.N°52.572, risulti di fatto inefficace, in quanto scaduta e, non rinnovata nei termini.

* * *

Le ispezioni ipotecarie in aggiornamento non hanno riscontrato alcuna Formalità Pregiudizievole, successiva alla trascrizione del Pignoramento Immobiliare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DELLE ENTRATE DI PISTOIA aggiornate al 04/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.
Iscritto a PISTOIA il 30/11/2012
Reg. gen. 8860 - Reg. part. 1365
Quota: 1/1
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 360.000,00
Percentuale interessi: 7,05 %
Rogante: NOTAIO ZOGHERI LORENZO
Data: 29/11/2012
N° repertorio: 32.934
N° raccolta: 13.898

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a PISTOIA il 08/01/2025
Reg. gen. 87 - Reg. part. 48
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio di PISTOIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della Procedura, consiste:

-nella Tassa Fissa pari ad € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione dell' Iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA;

-nell'Imposta Fissa pari ad € 294,00, di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria (Cod. 649T), € 59,00 per Imposta di Bollo (Cod. 456 T), € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della Trascrizione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

* * *

Si precisa che, le Imposte, così come sopradescritte devono intendersi commisurate una sola volta per il BENE N°2 e BENE N°1, in quanto costituiscono il LOTTO N°1.

Si da atto di come:

-L'IPOTECA VOLONTARIA N°237 REG.PART. del 05 Marzo 1986, a Favore della "CASSA DI RISPARMIO DI PISTOIA E PESCIA", a garanzia della somma complessiva di Lire 54.000.000 (di cui Lire 30.000.000 di capitale), in virtù di Atto di Mutuo ai rogiti del Notaio Caponnetto Francesco in data 20 Febbraio 1986, della durata di anni 10, risulti di fatto inefficace, in quanto scaduta e, non rinnovata nei termini.

-L'IPOTECA VOLONTARIA N°66 REG.PART. del 17 Gennaio 1995, a Favore della "CASSA DI RISPARMIO DI PISTOIA E PESCIA", a garanzia della somma complessiva di Lire 375.000.000 (di cui Lire 150.000.000 di capitale), in virtù di Atto di Mutuo ai rogiti del Notaio Cappellini Giulio Cesare in data 10 Gennaio 1995, REP.N°52.572, risulti di fatto inefficace, in quanto scaduta e, non rinnovata nei termini.

* * *

Le ispezioni ipotecarie in aggiornamento non hanno riscontrato alcuna Formalità Pregiudizievole, successiva alla trascrizione del Pignoramento Immobiliare.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

Strumento urbanistico del COMUNE DI PISTOIA è il Regolamento Urbanistico adottato con Delibera C.C. N°35 del 10 Marzo 2010, approvato con Delibera C.C. N°35 del 17 Aprile 2013 pubblicata sul BURT N°24 del 12 Giugno 2013, aggiornato all'ultima Variante Approvata con Delibera C.C. N°119 del 27 Luglio 2021, pubblicata sul BURT N°37 del 15 Settembre 2021.

Il fabbricato urbano del quale l'abitazione fa parte, secondo l'ART.41 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, è classificato come:

-TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI IMPIANTO RECENTE TR1 (CONSOLIDATI) E TR2 (DA RIORDINARE);

VEDASI CARTOGRAFIA REGOLAMENTO URBANISTICO e Art.41 NORME TECNICHE ATTUAZIONE, ALLEGATI.

Si rileva che con Deliberazione del Consiglio Comunale N°76 del 11 Novembre 2024, il Comune di Pistoia ha adottato il Piano Strutturale che è assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e, con la stessa deliberazione, sono stati adottati anche il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica.

L'avviso di Adozione del Piano Strutturale è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana N°49 del 04 Dicembre 2024.

Al momento della pubblicazione entrano in vigore le norme e le misure di salvaguardia.

Secondo il Piano Strutturale Adottato,

Il fabbricato urbano del quale l'abitazione fa parte, è classificato come:

-TESSUTO A ISOLATI APERTI E LOTTI RESIDENZIALI ISOLATI TR2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

Strumento urbanistico del COMUNE DI PISTOIA è il Regolamento Urbanistico adottato con Delibera C.C. N°35 del 10 Marzo 2010, approvato con Delibera C.C. N°35 del 17 Aprile 2013 pubblicata sul BURT N°24 del 12 Giugno 2013, aggiornato all'ultima Variante Approvata con Delibera C.C. N°119 del 27 Luglio 2021, pubblicata sul BURT N°37 del 15 Settembre 2021.

Il fabbricato urbano del quale l'abitazione fa parte, secondo l'ART.41 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, è classificato come:

-TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI IMPIANTO RECENTE TR1 (CONSOLIDATI) E TR2 (DA RIORDINARE);

VEDASI CARTOGRAFIA REGOLAMENTO URBANISTICO e Art.41 NORME TECNICHE ATTUAZIONE, ALLEGATI.

Si rileva che con Deliberazione del Consiglio Comunale N°76 del 11 Novembre 2024, il Comune di Pistoia ha adottato il Piano Strutturale che è assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e, con la stessa deliberazione, sono stati adottati anche il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica. L'avviso di Adozione del Piano Strutturale è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana N°49 del 04 Dicembre 2024.

Al momento della pubblicazione entrano in vigore le norme e le misure di salvaguardia.

Secondo il Piano Strutturale Adottato,

Il fabbricato urbano del quale l'abitazione fa parte, è classificato come:

-TESSUTO A ISOLATI APERTI E LOTTI RESIDENZIALI ISOLATI TR2.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T**

L'immobile 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 risulta agibile.

Ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica ed edilizia ed a i sensi del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. N°380 del 06 Giugno 2001 e, sue successive modifiche ed integrazioni si precisa:

-che l'intero fabbricato residenziale del quale fa parte l'abitazione in esame, è stato costruito a seguito di Licenza Edilizia N°66/1976 rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Pistoia in data 11 Novembre 1976 e, successive Concessioni Edilizie a Varianti, rispettivamente N°226 del 16 Maggio 1977 e, N°490 del 31 Agosto 1977;

-che ad ultimazione della costruzione del fabbricato è stata presentata richiesta di Abitabilità in data 11 Giugno 1979, cui ha fatto seguito il Permesso di Abitabilità Prot. AB N°55179 rilasciato in data 31 Gennaio 1980;

-che a seguito di opere interne eseguite all'abitazione interessata, è stata presentata al Sig. Sindaco del Comune di Pistoia Relazione Tecnica Descrittiva ai sensi dell'Art.48 della Legge N°47/1985;

-che per interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio e riconducibili a trasformazione di soffitta in quartiere per civile abitazione, trasformazione del locale cantina in tavernetta, modifiche interne e prospettiche apportate all'intera unità immobiliare e creazione di locale di sgombero sotto il terrazzo del Piano Seminterrato, è stata presentata al Sig. Sindaco del Comune di Pistoia Istanza di Condono Edilizio, in data 02 Aprile 1986, Protocollo Generale N°5745, cui ha fatto seguito la Concessione a Sanatoria N°537 del 24 Marzo 1994, notificata il 22 Ottobre 1994;

-che successivamente, l'unità immobiliare in parola, non è stata interessata da opere o interventi edilizi che avrebbero richiesto Concessione Edilizia e/o Autorizzazione, D.I.A., S.C.I.A., C.I.L., C.I.L.A. o Permessi a Costruire, né ha subito provvedimenti sanzionatori;

-che la Planimetria in atti corrisponde esattamente allo stato dei luoghi.

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.

Si precisa che la superficie destinata a parcheggio, definita nel disegno originario in complessivi MQ. 112,00 di cui MQ. 60,00 associati alla Proprietà **** Omissis **** e, riportata fra le condizioni previste dalla Licenza Edilizia N°66/1976, giusto Art. 19) che cita testualmente "Dovrà essere lasciata a parcheggio macchine un'area pavimentata non inferiore a MQ. 112,00 direttamente accessibile dalla strada e cioè estranea a qualsiasi tipo di recinzione", è stata progettata in base all'Art. 18 della Legge 06 Agosto 1967, N°765.

* * *

Il sopralluogo operato non ha rilevato alcuna difformità e/o abuso edilizio rispetto a quanto risultante dagli elaborati grafici contenuti nella Concessione a Sanatoria N°537 del 24 Marzo 1994.

* * *

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

L'immobile 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 risulta agibile.

Ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica ed edilizia ed ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. N°380 del 06 Giugno 2001 e, sue successive modifiche ed integrazioni si precisa:

-che l'intero fabbricato residenziale del quale fa parte la pertinenza in esame, è stato costruito a seguito di Licenza Edilizia N°66/1976 rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Pistoia in data 11 Novembre 1976 e, successive Concessioni Edilizie a Varianti, rispettivamente N°226 del 16 Maggio 1977 e, N°490 del 31 Agosto 1977;

-che ad ultimazione della costruzione del fabbricato è stata presentata richiesta di Abitabilità in data 11 Giugno 1979, cui ha fatto seguito il Permesso di Abitabilità Prot. AB N°55179 rilasciato in data 31 Gennaio 1980;

-che a seguito di opere interne eseguite all'abitazione interessata, è stata presentata al Sig. Sindaco del Comune di Pistoia Relazione Tecnica Descrittiva ai sensi dell'Art.48 della Legge N°47/1985;

-che per interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio e riconducibili a trasformazione di soffitta in quartiere per civile abitazione, trasformazione del locale cantina in tavernetta, modifiche interne e prospettiche apportate all'intera unità immobiliare e creazione di locale di sgombero sotto il terrazzo del Piano Seminterrato, è stata presentata al Sig. Sindaco del Comune di Pistoia Istanza di Condono Edilizio, in data 02 Aprile 1986, Protocollo Generale N°5745, cui ha fatto seguito la Concessione a Sanatoria N°537 del 24 Marzo 1994, notificata il 22 Ottobre 1994;

-che successivamente, l'unità immobiliare in parola, non è stata interessata da opere o interventi edilizi che avrebbero richiesto Concessione Edilizia e/o Autorizzazione, D.I.A, S.C.I.A., C.I.L., C.I.L.A. o Permessi a Costruire, né ha subito provvedimenti sanzionatori;

-che la Planimetria in atti corrisponde esattamente allo stato dei luoghi.

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.

Si precisa che la superficie destinata a parcheggio, definita nel disegno originario in complessivi MQ. 112,00 di cui MQ. 60,00 associati alla Proprietà **** Omissis **** e, riportata fra le condizioni previste dalla Licenza Edilizia N°66/1976, giusto Art. 19) che cita testualmente "Dovrà essere lasciata a parcheggio macchine un'area pavimentata non inferiore a MQ. 112,00 direttamente accessibile dalla strada e cioè estranea a qualsiasi tipo di recinzione", è stata progettata in base all'Art. 18 della Legge 06 Agosto 1967, N°765.

* * *

In sede di sopralluogo è stato possibile accertare una modificazione interna del locale, consistente nella realizzazione di un corridoio che si sviluppa in senso longitudinale a partire dalla porta di accesso e fino a raggiungere la porta che immette nel vano scale condominiali. Tale parete realizzata in struttura con telaio in

ferro e pannelli di cartongesso costituisce natura abusiva, in quanto messa in opera in assenza di Titolo Edilizio.

Di per se la formazione della parete divisoria non rappresenta un abuso insanabile, in quanto è riconducibile a modifica interna che rientra fra quelle previste per la Manutenzione Straordinaria. Semmai il problema si pone sotto il profilo prettamente urbanistico dei locali che si vanno a creare: da una parte, un corridoio con le caratteristiche tipiche di tale accessorio e con altezza regolamentare, dall'altra, un locale che pur mantenendo una superficie utile interessante e compatibile con la destinazione pertinenziale, di fatto si ritrova in un contesto senz'altro peggiorativo e, soprattutto che non consente un accesso idoneo all'utilizzo per il quale è stata costruita. Difatti, nonostante il portone esterno presenti una larghezza adeguata all'ingresso di autoveicoli, a seguito della formazione della parete interna, tale ampiezza è usufruibile solo per Mt. 1,40 circa. L'unica possibilità quindi di sanare la parete interna e, conseguentemente i locali createsi, è quella di cambiare la destinazione da autorimessa a locale di sgombero, significando che tale intervento edilizio presuppone un deprezzamento del valore del bene.

Alla luce delle considerazioni suesposte, il C.T.U. ritiene che la soluzione migliore, anche al fine di mantenere la destinazione d'uso e le caratteristiche originali del locale autorimessa, sia quella di procedere con la rimessa in pristino dei luoghi.

Si precisa che la formazione del corridoio -in struttura mobile- è stata dettata dalla necessità di creare un accesso indipendente dall'esterno, per raggiungere il vano scale condominiali, collocato nella parte finale della pertinenza, che conduce alla mansarda posta al Piano Sottotetto, sempre di proprietà degli Esecutati ed estromessa dalla presente procedura esecutiva, in considerazione della locazione dell'unità abitativa a favore della **** Omissis **** come meglio descritto al Capitolo precedente "STATO DI OCCUPAZIONE".

COSTO PER LA RIMESSA IN PRISTINO:

- SMONTAGGIO DEI PANNELLI IN CARTONGESSO E ACCANTONAMENTO DEL TELAIO
A CORPO € 700,00

* * *

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

L'unità immobiliare in esame non risulta inserita in un contesto condominiale e, quindi non sussistono oneri e vincoli nascenti da rapporti condominiali. Tuttavia in considerazione del fatto che la stessa è parte integrante di un complesso immobiliare costituito da più unità, è importante precisare che vi saranno opere e spese derivanti da eventuali lavori che verranno effettuati sulle parti comuni, quali copertura e facciate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

L'unità immobiliare in esame non risulta inserita in un contesto condominiale e, quindi non sussistono oneri e vincoli nascenti da rapporti condominiali. Tuttavia in considerazione del fatto che la stessa è parte integrante di un complesso immobiliare costituito da più unità, è importante precisare che vi saranno opere e spese derivanti da eventuali lavori che verranno effettuati sulle parti comuni, quali copertura e facciate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto della presente Consulenza Tecnica D'Ufficio, per la loro destinazione d'uso, consistenza e conformazione, costituiscono naturalmente un LOTTO UNICO, non divisibile in ulteriori Lotti, significando che l'autorimessa essendo legata all'abitazione da vincolo di pertinenzialità, non può essere venduta autonomamente.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti al **** Omissis **** sopra porzione di un più ampio fabbricato urbano ad uso residenziale della tipologia "Trifamiliare" da terra a tetto, elevato di due Piani fuori terra oltre a Piano Seminterrato e, Piano Sottotetto, sito in Comune di Pistoia (PT), Via dei Salici, N°21-N°23-N°25 e, più precisamente abitazione sviluppantesi ai Piani Terreno-Rialzato e Seminterrato con annesse pertinenze, corredata da area a parcheggio, da giardino su tre lati e, da rampa di accesso per il locale autorimessa identificato dal successivo BENE N°2. L'abitazione a cui si accede direttamente dalla Via dei Salici attraverso area esterna pavimentata ed adibita, in parte a marciapiede uso pubblico ed in parte a parcheggio privato, cancello pedonale con ingresso dal Civico N°23, e vialetto e giardino pertinenziali, si compone di ingresso-cucina-pranzo, soggiorno con affaccio diretto su ampia terrazza esterna e, terrazzino con scale che conducono al resede tergaie, oltre scala interna dalla quale è possibile raggiungere il locale tavernetta posto al Piano Seminterrato, altro disimpegno/soggiorno anche con ingresso diretto esterno da terrazzino con scale che si dipartono dal vialetto, ripostiglio/lavanderia, corridoio notte, camera matrimoniale, bagno, servizio igienico, camera matrimoniale e, camera singola. Si rileva che dal disimpegno/soggiorno, nella zona prossima alla cucina, mediante porta è possibile accedere alle scale condominiali per raggiungere il locale autorimessa posto al Piano Seminterrato ed identificato dal BENE N°2. Al Piano Seminterrato e, con accesso unicamente dall'esterno, si trovano un locale di sgombero raggiungibile dal giardino laterale attraverso una piccola scala e, il locale termico cui è possibile arrivare sia dalle scale condominiali esterne attraversando il portico comune piuttosto che dalla tavernetta sempre percorrendo la pertinenza comune. Si evidenzia che parte dell'area esterna pavimentata e, precisamente quella attestante la Via Dei Salici della larghezza di circa 1 Mt. È destinata a marciapiede pubblico, come meglio evidenziato nel successivo Capitolo "PATTI". * * * Sono segnatamente compresi nel trasferimento i diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio che per legge e/o * * *

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 240, Part. 619, Sub. 6, Categoria A3, Graffato MAPPALE N°644

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

Valore di stima del bene: € 341.043,20

STIMA

Il valore di mercato secondo la definizione del Regolamento (U.E.) 575/2013, pressoché analoga a quella riportata nella Direttiva 2006/48/CE, già recepita anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari IV e dalla Circolare Banca D'Italia N°263 del 27.12.2006 e successivi aggiornamenti, è inteso come importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Tuttavia, l'ambito in cui il C.T.U. è chiamato a valutare è quello della vendita forzata, contesto decisamente diverso, che deve tenere conto di molti fattori esterni. In sintesi per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. In questo "mondo" particolare, il Perito è chiamato ad individuare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista, quindi connesso a specifiche assunzioni. Al fine di meglio adempiere al mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto corretto basarsi sul METODO SINTETICO COMPARATIVO. Il bene viene stimato attraverso la comparazione con prezzi di beni economici analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti al medesimo segmento di mercato, attenendosi ai principali parametri: -Localizzazione -Tipo di Contratto - Destinazione -Tipologia Immobiliare -Caratteri della Domanda e dell'Offerta -Forma di Mercato.

Quindi, al fine di un corretto apprezzamento del bene descritto in precedenza, il C.T.U., ha proceduto a effettuare visure catastali storiche di beni immobili inseriti nel medesimo contesto immobiliare, in modo da poter risalire ai dati degli Atti di Compravendita, se recenti. Tali investigazioni hanno riscontrato la presenza di una Compravendita inerente porzione immobiliare per civile abitazione al Piano Secondo con pertinenze al Piano Interrato che costituisce a tutti gli effetti un comparabile attendibile, posto che appartiene allo stesso segmento di mercato.

L'atto in questione, allegato alla presente Perizia è stato rogato dall' **** Omissis **** e, riguarda la negoziazione avvenuta fra soggetti privati in merito alla Piena Proprietà dell'appartamento sito in Comune di Pistoia (PT), Via Della Fortezza## posto al Piano Secondo e costituito da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, due servizi igienici, oltre a terrazza con accesso dal soggiorno, corredato da cantina ed autorimessa al Piano Interrato in proprietà esclusiva.

Prezzo dichiarato in Atti, **** Omissis ****

L'immobile è rappresentato al CATASTO FABBRICATI del Comune di PISTOIA, in ##Foglio di Mappa N°225, da porzioni del Mappale N°234,

-Cat. A/2, Classe 5[^], Vani 5, Superficie Catastale Mq.104, Rendita Catastale 748,86##, per appartamento;

-Cat.C/2, Classe 5[^], Mq. 5,, Superficie Catastale Mq. 6, R.C. € 19,11##, per la cantina;

-Cat.C/6, Classe 7[^], Mq. 14,, Superficie Catastale Mq. 15, R.C. € 106,29##, per l'autorimessa.

Al fine dell'individuazione del Prezzo Unitario, necessario per la valutazione del nostro cespite, il C.T.U., si è basato sul parametro della consistenza catastale dei beni rintracciati, -in quanto la Planimetria Catastale, pur essendo allegata al rogito non è in scala originaria- andando così ad individuare la consistenza complessiva.

TOTALE CONSISTENZA

MQ. 125,00

Quindi il Prezzo indicato nell'Atto di Compravendita diviso la consistenza totale, ha rilevato in € 1.280,00 il Prezzo Unitario.

* * *

La circostanza che sul mercato immobiliare è stato rintracciato un solo Atto di Compravendita come comparabile, ha condotto il C.T.U. verso la ricerca dei Valori riferibili alle quotazioni immobiliari, nell'ambito del Borsino Immobiliare al 2025, piuttosto che in quello dell'Osservatorio Mercato Immobiliare riferito al 2° Semestre 2024.

Le indagini esperite hanno permesso di rilevare un range di valori compreso:

A) fra € 1.279,00 ed € 1.647,00, passando per un valore medio di € 1.463,00, per quanto attiene al Borsino Immobiliare, per Abitazioni in Stabili di 1^ Fascia;

B) fra € 1.130,00 ed € 2.000,00, passando per € 1.550,00 per quanto concerne gli annunci riportati sulle bacheche di Agenzie Immobiliari;

C) fra € 1.250,00 ed € 1.500 per quanto riguarda l'Osservatorio OMI, per Abitazioni di tipo economico ed in Stato Conservativo riferito a quello più frequente di zona.

Tenuto conto che il Borsino Immobiliare, -al momento il più attendibile anche perché aggiornato in tempo reale- per abitazioni in Stabili di 1^ fascia, vale a dire appartenenti ad una qualità superiore rispetto alla media di zona, indica un valore massimo di € 1.647,00/MQ. e, che il bene da stimare presenta come già esaustivamente riportato nei Capitoli precedenti, caratteristiche tipologiche costruttive e rifiniture di spicco rispetto al contesto edilizio in cui si trova, tali da renderlo competitivo sul mercato, ma anche criticità che vanno assolutamente risolte piuttosto che a lavori di ordinaria manutenzione che andranno eseguiti per riportarlo ad uno stato conservativo migliore, il C.T.U. ritiene congruo applicare il Prezzo Minimo di € 1.279,00 per rendere più credibile il valore complessivo dei cespiti, arrotondato ad € 1.280,00. Significando che tale valore è assolutamente coincidente con quello ricavato dall'Atto di Compravendita suindicato.

* * *

A supporto di quanto determinato si offrono quali documenti giustificativi:

-Valori relativi a Borsino Immobiliare;

-Annunci immobiliari di beni immobili della zona interessata;

-Valori relativi a OMI;

-Atto di Compravendita Comparabile.

* * *

A DETRARRE COSTO PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE € 320,25
(RIFERITA ANCHE AL BENE N°2)

* * *

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti al **** Omissis **** sopra porzione di un più ampio fabbricato urbano ad uso residenziale della tipologia "Trifamiliare" da terra a tetto, elevato di due Piani fuori terra oltre a Piano Seminterrato e, Piano Sottotetto, sito in Comune di Pistoia (PT), Via dei Salici, N°21-N°23-N°25 e, più precisamente locale autorimessa posta al Piano Seminterrato, il quale costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione identificata dal precedente BENE N°1. L'autorimessa a cui si accede direttamente dalla Via dei Salici attraverso area esterna pavimentata ed adibita, in parte a marciapiede uso pubblico ed in parte a parcheggio privato, rampa pedonale e carrabile, si compone di un unico ampio vano finestrato, di forma geometrica rettangolare. Si rileva che dal locale e, precisamente nella parte terminale, mediante porta è possibile accedere alle scale condominiali per raggiungere l'abitazione posta al Piano Terreno-Rialzato ed identificata dal BENE N°1. Si evidenzia che

parte dell'area esterna pavimentata e, precisamente quella attestante la Via Dei Salici della larghezza di circa 1 Mt. È destinata a marciapiede pubblico, come meglio evidenziato nel successivo Capitolo "PATTI".

* * * Sono segnatamente compresi nel trasferimento i diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio che per legge e/o consuetudine devono intendersi comuni.
* * *

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 240, Part. 619, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 34.560,00

STIMA

Trattandosi del BENE N°2, pertinenza dell'abitazione individuata dal BENE N°1 (costituenti il LOTTO UNICO), valgono tutte le considerazioni già espletate in precedenza.

Anche in questo caso, per il bene in esame, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto corretto basarsi sul METODO SINTETICO COMPARATIVO. Il bene viene stimato attraverso la comparazione con prezzi di beni economici analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti al medesimo segmento di mercato, attenendosi ai principali parametri: -Localizzazione -Tipo di Contratto - Destinazione -Tipologia Immobiliare -Caratteri della Domanda e dell'Offerta -Forma di Mercato.

Il prezzo unitario attribuito al bene in esame è di € 1.280,00, che andrà rapportato alla superficie convenzionale del bene (coefficiente già individuato nello 0,50).

* * *

A DETRARRE COSTI PER LA RIMESSA IN PRISTINO € 700,00

* * *

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	266,44 mq	1.280,00 €/mq	€ 341.043,20	100,00%	€ 341.043,20
Bene N° 2 - Garage Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T	27,00 mq	1.280,00 €/mq	€ 34.560,00	100,00%	€ 34.560,00
				Valore di stima:	€ 375.603,20

Valore di stima: € 374.583,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Altro		4,00	%
-------	--	------	---

Valore finale di stima: € 359.599,68

Dal Valore della Piena Proprietà del LOTTO N°1 pari ad € 375.603,20, andranno detratti i costi

-PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE € 320,25
-PER LA RIMESSA IN PRISTINO € 700,00

E così per un totale di € 1.020,25

per cui avremo un Valore residuo di € 374.582,95 che arrotonderemo ad € 374.583,00.

Quindi, al Valore di PIENA PROPRIETA' di € 374.583,00, si ritiene di dovere applicare un deprezzamento pari al 4% in considerazione del fatto che l'alienazione del bene è vincolata alle tempistiche della vendita stessa in sede esecutiva ed alle possibili variazioni di mercato.

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.

Pescia, li 07/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bacci Monica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - 1-MAPPA SATELLITARE DELLA ZONA (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 2-ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 3-TITOLO ATTO ACQUISTO TERRENO (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 4-NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO ACQUISTO TERRENO (Aggiornamento al 31/07/2025)

- ✓ N° 1 Altri allegati - 5-ATTO DI DIVISIONE (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 6-NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI DIVISIONE (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 7-ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8-CERTIFICATO DI MORTE SIG. PELLEGRINI LORENO (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 9-NOMINA CURATORE EREDITA' GIACENTE (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10-ATTO DI RINUNCIA CHIAMATI ALL'EREDITA' (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11-COMUNICAZIONE CANCELLERIA VOLONTARIA GIURISDIZIONE (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 12-CHIUSURA EREDITA' GIACENTE (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13-TITOLO SUCCESSIONE GIACENTE CURATELA (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 14-NOTA DI TRASCRIZIONE SUCCESSIONE EREDITA' GIACENTE CURATELA (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 15-VISURA CATASTALE STORICA BENE N°1 (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 16-PLANIMETRIA CATASTALE BENE N°1 (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 17-VISURA CATASTALE STORICA BENE N°2 (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 18-PLANIMETRIA CATASTALE BENE N°2 (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 19-INTERROGAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 20-RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 21-CERTIFICATO DI RESIDENZA SIG.RA SFORZI MARGHERITA (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 22-ELENCO SINTETICO FORMALITA' DE CUIS (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 23-AGG.TO ELENCO SINTETICO FORMALITA' DE CUIS (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 24-ELENCO SINTETICO FORMALITA' SIG.RA SFORZI MARGHERITA (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 25-AGG.TO ELENCO SINTETICO FORMALITA' SIG.RA SFORZI MARGHERITA (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 26-NOTA ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA N°1365 REG.PART. DEL 2012 (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 27-NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N°48 REG.PART. DEL 2025 (Aggiornamento al 31/07/2025)

- ✓ N° 1 Altri allegati - 28-ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 29-NTA (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 30-LICENZA EDILIZIA N°66 DEL 1976 (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 31-CONCESSIONE A VARIANTE N°226 DEL 1977 (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 32-CONCESSIONE A VARIANTE N°490 DEL 1977 (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - 33-ABITABILITA' N°55 DEL 1979 (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 34-ARTICOLO 48 LEGGE 47 DEL 1985 (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 35-CONCESSIONE A SANATORIA N°537 DEL 1994 (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 36-TAVOLA 1 CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA N°537 DEL 1994 (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 37-TAVOLA 2 CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA N°537 DEL 1994 (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 38-TAVOLA 3 CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA N°537 DEL 1994 (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 39-TAVOLA 4 CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA N°537 DEL 1994 (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 40-ATTO NOTORIETA' CONDONO (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 41-DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA PER CONDONO (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Foto - 42-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 43-VALORI BORSINO IMMOBILIARE BENE N°1 (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 44-VALORI BORSINO IMMOBILIARE BENE N°2 (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 45-VALORI OMI (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 46-COMPARABILI AGENZIE IMMOBILIARI (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 47-TITOLO ATTO ACQUISTO TERRENO (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 48-CONTRATTO DI LOCAZIONE BENE ESCLUSO DAL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (Aggiornamento al 31/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 49-ATTO DI COMPRAVENDITA PER COMPARABILE (Aggiornamento al 31/07/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti al **** Omissis **** sopra porzione di un più ampio fabbricato urbano ad uso residenziale della tipologia "Trifamiliare" da terra a tetto, elevato di due Piani fuori terra oltre a Piano Seminterrato e, Piano Sottotetto, sito in Comune di Pistoia (PT), Via dei Salici, N°21-N°23-N°25 e, più precisamente abitazione sviluppantesi ai Piani Terreno-Rialzato e Seminterrato con annesse pertinenze, corredata da area a parcheggio, da giardino su tre lati e, da rampa di accesso per il locale autorimessa identificato dal successivo BENE N°2. L'abitazione a cui si accede direttamente dalla Via dei Salici attraverso area esterna pavimentata ed adibita, in parte a marciapiede uso pubblico ed in parte a parcheggio privato, cancello pedonale con ingresso dal Civico N°23, e vialetto e giardino pertinenziali, si compone di ingresso-cucina-pranzo, soggiorno con affaccio diretto su ampia terrazza esterna e, terrazzino con scale che conducono al resede tergaie, oltre scala interna dalla quale è possibile raggiungere il locale tavernetta posto al Piano Seminterrato, altro disimpegno/soggiorno anche con ingresso diretto esterno da terrazzino con scale che si dipartono dal vialetto, ripostiglio/lavanderia, corridoio notte, camera matrimoniale, bagno, servizio igienico, camera matrimoniale e, camera singola. Si rileva che dal disimpegno/soggiorno, nella zona prossima alla cucina, mediante porta è possibile accedere alle scale condominiali per raggiungere il locale autorimessa posto al Piano Seminterrato ed identificato dal BENE N°2. Al Piano Seminterrato e, con accesso unicamente dall'esterno, si trovano un locale di sgombero raggiungibile dal giardino laterale attraverso una piccola scala e, il locale termico cui è possibile arrivare sia dalle scale condominiali esterne attraversando il portico comune piuttosto che dalla tavernetta sempre percorrendo la pertinenza comune. Si evidenzia che parte dell'area esterna pavimentata e, precisamente quella attestante la Via Dei Salici della larghezza di circa 1 Mt. È destinata a marciapiede pubblico, come meglio evidenziato nel successivo Capitolo "PATTI". * * * Sono segnatamente compresi nel trasferimento i diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio che per legge e/o * * *

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 240, Part. 619, Sub. 6, Categoria A3, Graffato MAPPALE N°644

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

Destinazione urbanistica: Strumento urbanistico del COMUNE DI PISTOIA è il Regolamento Urbanistico adottato con Delibera C.C. N°35 del 10 Marzo 2010, approvato con Delibera C.C. N°35 del 17 Aprile 2013 pubblicata sul BURT N°24 del 12 Giugno 2013, aggiornato all'ultima Variante Approvata con Delibera C.C. N°119 del 27 Luglio 2021, pubblicata sul BURT N°37 del 15 Settembre 2021. Il fabbricato urbano del quale l'abitazione fa parte, secondo l'ART.41 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, è classificato come: -TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI IMPIANTO RECENTE TR1 (CONSOLIDATI) E TR2 (DA RIORDINARE); VEDASI CARTOGRAFIA REGOLAMENTO URBANISTICO e Art.41 NORME TECNICHE ATTUAZIONE, ALLEGATI. Si rileva che con Deliberazione del Consiglio Comunale N°76 del 11 Novembre 2024, il Comune di Pistoia ha adottato il Piano Strutturale che è assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e, con la stessa deliberazione, sono stati adottati anche il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica. L'avviso di Adozione del Piano Strutturale è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana N°49 del 04 Dicembre 2024. Al momento della pubblicazione entrano in vigore le norme e le misure di salvaguardia. Secondo il Piano Strutturale Adottato, Il fabbricato urbano del quale l'abitazione fa parte, è classificato come: -TESSUTO A ISOLATI APERTI E LOTTI RESIDENZIALI ISOLATI TR2.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti al **** Omissis **** sopra porzione di un più ampio

ASTE GIUDIZIARIE®

fabbricato urbano ad uso residenziale della tipologia "Trifamiliare" da terra a tetto, elevato di due Piani fuori terra oltre a Piano Seminterrato e, Piano Sottotetto, sito in Comune di Pistoia (PT), Via dei Salici, N°21-N°23-N°25 e, più precisamente locale autorimessa posta al Piano Seminterrato, il quale costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione identificata dal precedente BENE N°1. L'autorimessa a cui si accede direttamente dalla Via dei Salici attraverso area esterna pavimentata ed adibita, in parte a marciapiede uso pubblico ed in parte a parcheggio privato, rampa pedonale e carrabile, si compone di un unico ampio vano finestrato, di forma geometrica rettangolare. Si rileva che dal locale e, precisamente nella parte terminale, mediante porta è possibile accedere alle scale condominiali per raggiungere l'abitazione posta al Piano Terreno-Rialzato ed identificata dal BENE N°1. Si evidenzia che parte dell'area esterna pavimentata e, precisamente quella attestante la Via Dei Salici della larghezza di circa 1 Mt. È destinata a marciapiede pubblico, come meglio evidenziato nel successivo Capitolo "PATTI".

* * * Sono segnatamente compresi nel trasferimento i diritti di proprietà sulle parti dell'edificio che per legge e/o consuetudine devono intendersi comuni.
* * *

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 240, Part. 619, Sub. 4, Categoria C6

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Destinazione urbanistica: Strumento urbanistico del COMUNE DI PISTOIA è il Regolamento Urbanistico adottato con Delibera C.C. N°35 del 10 Marzo 2010, approvato con Delibera C.C. N°35 del 17 Aprile 2013 pubblicata sul BURT N°24 del 12 Giugno 2013, aggiornato all'ultima Variante Approvata con Delibera C.C. N°119 del 27 Luglio 2021, pubblicata sul BURT N°37 del 15 Settembre 2021. Il fabbricato urbano del quale l'abitazione fa parte, secondo l'ART.41 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, è classificato come: -TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI IMPIANTO RECENTE TR1 (CONSOLIDATI) E TR2 (DA RIORDINARE); VEDASI CARTOGRAFIA REGOLAMENTO URBANISTICO e Art.41 NORME TECNICHE ATTUAZIONE, ALLEGATI. Si rileva che con Deliberazione del Consiglio Comunale N°76 del 11 Novembre 2024, il Comune di Pistoia ha adottato il Piano Strutturale che è assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e, con la stessa deliberazione, sono stati adottati anche il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica. L'avviso di Adozione del Piano Strutturale è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana N°49 del 04 Dicembre 2024. Al momento della pubblicazione entrano in vigore le norme e le misure di salvaguardia. Secondo il Piano Strutturale Adottato, Il fabbricato urbano del quale l'abitazione fa parte, è classificato come: -TESSUTO A ISOLATI APERTI E LOTTI RESIDENZIALI ISOLATI TR2.

Prezzo base d'asta: € 359.599,68

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 247/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 359.599,68

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 240, Part. 619, Sub. 6, Categoria A3, Graffato MAPPALE N°644	Superficie	266,44 mq
Stato conservativo:	<p>Il complesso immobiliare del quale fa parte l'unità abitativa in oggetto, complessivamente si presenta in normali condizioni conservative. Significando che, mentre le facciate completamente rivestite con mattoncini "a facciavista" così come i corpi scale che conducono ai vari terrazzi ed i parapetti riflettono un buono stato di manutenzione, i locali abitativi intonacati e con sovrastante pittura, compreso i soffitti, denotano segni di una mancata ordinaria manutenzione, non mancando alcune criticità. In particolare si evidenziano "imbrattamenti" alle pareti piuttosto che zone "annerite" per la formazione di muffe presumibilmente causate da una scarsa areazione dei locali. Alcune stanze presentano problematiche riconducibili a deterioramento della tinteggiatura ed in alcuni casi anche dell'intonaco derivanti da infiltrazioni provenienti dal Piano sovrastante di proprietà di terzi. La tavernetta al Piano Seminterrato invece, La tavernetta al Piano Seminterrato invece, nella parte del muro perimetrale esterno a contatto con il pavimento, presenta umidità da risalita che si propaga per una balza di circa 1 Mt., palesando episodi di danneggiamento della pitturazione. Il locale di sgombero, sempre al Piano Seminterrato e, con accesso dall'esterno, invece risulta salubre da un punto di vista igienico-sanitario, con intonaco -seppur datato- su tutte le pareti per un'altezza di circa 1,00 Mt., mentre le restanti porzioni, compreso il soffitto, lasciano a "vista" i materiali costruttivi. Il suo stato manutentivo è compatibile con la sua destinazione d'uso ed è in linea con la sua vetustà. La centrale termica risulta completamente intonacata ed è in normali condizioni di conservazione. Il resede esclusivo, risulta ben sistemato e delimitato su tutti i lati, in parte con muretto realizzato in mattoncini "a facciavista", in parte con rete metallica e siepe ed ancora, con parete di altezza considerevole intonacata. La superficie è destinata a giardino con aree a verde e, piante ed alberi di medio ed alto fusto (olivi e cipressi), con parti per il camminamento pavimentate in listelli di cotto da esterno montati a "lisca di pesce". La porzione antistante l'ingresso alla proprietà, vincolata a parcheggio, risulta ben tenuta e pavimentata in porfido.</p>		
Descrizione:	<p>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti al **** Omissis **** sopra porzione di un più ampio fabbricato urbano ad uso residenziale della tipologia "Trifamiliare" da terra a tetto, elevato di due Piani fuori terra oltre a Piano Seminterrato e, Piano Sottotetto, sito in Comune di Pistoia (PT), Via dei Salici, N°21-N°23-N°25 e, più precisamente abitazione sviluppantesi ai Piani Terreno-Rialzato e Seminterrato con annesse pertinenze, corredata da area a parcheggio, da giardino su tre lati e, da rampa di accesso per il locale autorimessa identificato dal successivo BENE N°2. L'abitazione a cui si accede direttamente dalla Via dei Salici attraverso area esterna pavimentata ed adibita, in parte a marciapiede uso pubblico ed in parte a parcheggio privato, cancello pedonale con ingresso dal Civico N°23, e vialetto e giardino pertinenziali, si compone di ingresso-cucina-pranzo, soggiorno con affaccio diretto su ampia terrazza esterna e, terrazzino con scale che conducono al resede tergo, oltre scala interna dalla quale è possibile raggiungere il locale tavernetta posto al Piano Seminterrato, altro disimpegno/soggiorno anche con ingresso diretto esterno da terrazzino con scale che si dipartono dal vialetto, ripostiglio/lavanderia, corridoio notte, camera matrimoniale, bagno, servizio igienico, camera matrimoniale e, camera singola. Si rileva che dal disimpegno/soggiorno, nella zona prossima alla cucina, mediante porta è possibile accedere alle scale condominiali per raggiungere il locale autorimessa posto al Piano Seminterrato ed identificato dal BENE N°2. Al Piano Seminterrato e, con accesso unicamente dall'esterno, si trovano un locale di sgombero raggiungibile dal giardino laterale attraverso una piccola scala e, il locale termico cui è possibile arrivare sia dalle scale condominiali esterne attraversando il portico comune piuttosto che dalla tavernetta sempre percorrendo la pertinenza comune. Si evidenzia che parte dell'area esterna pavimentata e, precisamente quella attestante la Via Dei Salici della larghezza di circa 1 Mt. È destinata a marciapiede pubblico, come meglio evidenziato nel successivo Capitolo "PATTI". **</p> <p>* Sono segnatamente compresi nel trasferimento i diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio che per legge e/o * * *</p>		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Si da atto che l'abitazione e i locali pertinenziali risultano attualmente occupati ed utilizzati dalla debitrice, **** Omissis ****. Si rileva, come da Certificato di Residenza allegato, che nonostante l'abitazione sia contrassegnata dai Civici N°23 e N°25 della Via Dei Salici, la **** Omissis **** risulta residente al Civico N°25.

Bene N° 2 - Garage

Ubicazione:	Pistoia (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 240, Part. 619, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	27,00 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare del quale fa parte la pertinenza in oggetto, complessivamente si presenta in normali condizioni conservative. Significando che, mentre le facciate completamente rivestite con mattoncini "a facciavista" così come i corpi scale che conducono ai vari terrazzi ed i parapetti riflettono un buono stato di manutenzione, l'autorimessa, suddivisa in due zone distinte a seguito di creazione di una parete con struttura in ferro e cartongesso (di natura abusiva): corridoio longitudinale e locale al momento usufruibile solo come rimessaggio, vivono due situazioni completamente differenti. Si rileva infatti che, mentre il corridoio si presenta in buono stato con parete tinteggiata e decorata con greca nella parte alta, la restante porzione riflette un degrado riconducibile ad una mancata ordinaria manutenzione, con episodi di distacco della tinteggiatura a causa di infiltrazioni sul lato finestrato e, negli angoli di intersezione fra i muri perimetrali ed il solaio. Si riferisce che la parete in cartongesso, sul lato rivolto verso il locale autorimessa si presenta con il telaio in ferro ed i pannelli "a vista".		
Descrizione:	DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti al **** Omissis **** sopra porzione di un più ampio fabbricato urbano ad uso residenziale della tipologia "Trifamiliare" da terra a tetto, elevato di due Piani fuori terra oltre a Piano Seminterrato e, Piano Sottotetto, sito in Comune di Pistoia (PT), Via dei Salici, N°21-N°23-N°25 e, più precisamente locale autorimessa posta al Piano Seminterrato, il quale costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione identificata dal precedente BENE N°1. L'autorimessa a cui si accede direttamente dalla Via dei Salici attraverso area esterna pavimentata ed adibita, in parte a marciapiede uso pubblico ed in parte a parcheggio privato, rampa pedonale e carrabile, si compone di un unico ampio vano finestrato, di forma geometrica rettangolare. Si rileva che dal locale e, precisamente nella parte terminale, mediante porta è possibile accedere alle scale condominiali per raggiungere l'abitazione posta al Piano Terreno-Rialzato ed identificata dal BENE N°1. Si evidenzia che parte dell'area esterna pavimentata e, precisamente quella attestante la Via Dei Salici della larghezza di circa 1 Mt. È destinata a marciapiede pubblico, come meglio evidenziato nel successivo Capitolo "PATTI". * * * Sono segnatamente compresi nel trasferimento i diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio che per legge e/o consuetudine devono intendersi comuni. * * *		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Si da atto che l'autorimessa, al momento del sopralluogo -come meglio esplicitato al successivo Capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA"-, risultava modificato in quanto a seguito della posa in opera di tramezzo (in assenza di Titolo Edilizio), da un unico ampio locale sono stati creati un vano di minori dimensioni ed un corridoio. Mentre il vano uso rimessa/ripostiglio -perchè con la modifica interna è impossibile accedervi con autoveicoli e, quindi mantenere la destinazione originaria- è nella disponibilità della debitrice, **** Omissis ****, che lo utilizza come deposito per il ricovero di mobili, utensili, materiali vari (scaffali, scale metalliche, scatoloni, bidoni, etc) e, come rimessa per gli scooter e le biciclette, il corridoio è in uso alla **** Omissis ****, soggetto estraneo alla presente Procedura Esecutiva. In realtà il corridoio doveva servire per raggiungere dall'esterno la mansarda di Proprietà degli Esecutati -ed estromessa dal presente Pignoramento Immobiliare-, attraverso le scale condominiali collocate alla fine del garage, da parte della **** Omissis ****, la quale vanta un Contratto di Locazione ad uso abitativo stipulato con la debitrice in data 31 Maggio 2023 avente scadenza al 31 Maggio 2026, per il Canone Annuo di € 3.960,00, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia il 03 Ottobre 2023 al N°003641 Serie 3T. Fattivamente l'ambiente è invece occupato da materiale di vario genere piuttosto che da		

elettrodomestici, scatoloni valige, etc appartenenti alla **** Omissis **** che ne ostruiscono il passaggio, tant'è che la Conduttrice per accedere al bene locato, si reca in altro ingresso. VEDASI CONTRATTO DI LOCAZIONE



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a PISTOIA il 30/11/2012
Reg. gen. 8860 - Reg. part. 1365
Quota: 1/1
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 360.000,00
Percentuale interessi: 7,05 %
Rogante: NOTAIO ZOGHERI LORENZO
Data: 29/11/2012
N° repertorio: 32.934
N° raccolta: 13.898

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a PISTOIA il 08/01/2025
Reg. gen. 87 - Reg. part. 48
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si rileva che la suddetta Formalità Pregiudizievole colpisce anche il successivo BENE N°2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI SALICI, N°23-25, PIANO S1-T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a PISTOIA il 30/11/2012
Reg. gen. 8860 - Reg. part. 1365
Quota: 1/1
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 360.000,00
Percentuale interessi: 7,05 %
Rogante: NOTAIO ZOGHERI LORENZO

ASTE GIUDIZIARIE
Data: 29/11/2012
N° repertorio: 32.934
N° raccolta: 13.898

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a PISTOIA il 08/01/2025
Reg. gen. 87 - Reg. part. 48
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®