

## TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Romoli Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

|                                                                                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                                                         | 5  |
| Premessa.....                                                                                         | 5  |
| Lotto 1.....                                                                                          | 6  |
| Descrizione.....                                                                                      | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Corso Antonio Gramsci,104, piano S1-2-3..... | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Vicolo del Paradiso,11, piano T.....           | 7  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                                                           | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Corso Antonio Gramsci,104, piano S1-2-3..... | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Vicolo del Paradiso,11, piano T.....           | 8  |
| Titolarità.....                                                                                       | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Corso Antonio Gramsci,104, piano S1-2-3..... | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Vicolo del Paradiso,11, piano T.....           | 8  |
| Confini.....                                                                                          | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Corso Antonio Gramsci,104, piano S1-2-3..... | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Vicolo del Paradiso,11, piano T.....           | 9  |
| Consistenza.....                                                                                      | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Corso Antonio Gramsci,104, piano S1-2-3..... | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Vicolo del Paradiso,11, piano T.....           | 9  |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                                                       | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Corso Antonio Gramsci,104, piano S1-2-3..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Vicolo del Paradiso,11, piano T.....           | 10 |
| Dati Catastali.....                                                                                   | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Corso Antonio Gramsci,104, piano S1-2-3..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Vicolo del Paradiso,11, piano T.....           | 11 |
| Precisazioni.....                                                                                     | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Corso Antonio Gramsci,104, piano S1-2-3..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Vicolo del Paradiso,11, piano T.....           | 12 |
| Patti.....                                                                                            | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Corso Antonio Gramsci,104, piano S1-2-3..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Vicolo del Paradiso,11, piano T.....           | 12 |
| Stato conservativo.....                                                                               | 13 |

|                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Corso Antonio Gramsci,104, piano S1-2-3 ..... | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Vicolo del Paradiso,11, piano T .....           | 13 |
| Parti Comuni.....                                                                                      | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Corso Antonio Gramsci,104, piano S1-2-3 ..... | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Vicolo del Paradiso,11, piano T .....           | 13 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                                                              | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Corso Antonio Gramsci,104, piano S1-2-3 ..... | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Vicolo del Paradiso,11, piano T .....           | 14 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                            | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Corso Antonio Gramsci,104, piano S1-2-3 ..... | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Vicolo del Paradiso,11, piano T .....           | 14 |
| Stato di occupazione .....                                                                             | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Corso Antonio Gramsci,104, piano S1-2-3 ..... | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Vicolo del Paradiso,11, piano T .....           | 15 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                           | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Corso Antonio Gramsci,104, piano S1-2-3 ..... | 15 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Vicolo del Paradiso,11, piano T .....           | 16 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                                        | 16 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Corso Antonio Gramsci,104, piano S1-2-3 ..... | 17 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Vicolo del Paradiso,11, piano T .....           | 18 |
| Normativa urbanistica .....                                                                            | 19 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Corso Antonio Gramsci,104, piano S1-2-3 ..... | 19 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Vicolo del Paradiso,11, piano T .....           | 19 |
| Regolarità edilizia .....                                                                              | 19 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Corso Antonio Gramsci,104, piano S1-2-3 ..... | 19 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Vicolo del Paradiso,11, piano T .....           | 21 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                                                     | 21 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Corso Antonio Gramsci,104, piano S1-2-3 ..... | 21 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Vicolo del Paradiso,11, piano T .....           | 22 |
| Lotto 2 .....                                                                                          | 23 |
| Descrizione .....                                                                                      | 24 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                                                            | 24 |

|                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Titolarità .....                                                                                       | 24 |
| Confini .....                                                                                          | 25 |
| Consistenza .....                                                                                      | 25 |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                                       | 26 |
| Dati Catastali .....                                                                                   | 26 |
| Precisazioni .....                                                                                     | 27 |
| Patti .....                                                                                            | 27 |
| Stato conservativo .....                                                                               | 28 |
| Parti Comuni .....                                                                                     | 28 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                                                              | 28 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                                                           | 28 |
| Stato di occupazione .....                                                                             | 29 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                           | 30 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                                        | 31 |
| Normativa urbanistica .....                                                                            | 32 |
| Regolarità edilizia .....                                                                              | 32 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                                                    | 34 |
| Stima / Formazione lotti .....                                                                         | 35 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                                                   | 35 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                                                   | 38 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                                                             | 40 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                                                           | 43 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                                                   | 43 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                                                   | 43 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2025 del R.G.E. ....                                      | 45 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 393.413,30</b> .....                                                | 45 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 823.086,03</b> .....                                                | 46 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....                                          | 47 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Corso Antonio Gramsci,104, piano S1-2-3 ..... | 47 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Vicolo del Paradiso,11, piano T .....           | 47 |
| <b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via di Collegigliato,43, piano S1-T-1-2 .....     | 48 |

In data 20/01/2026, il sottoscritto Geom. Romoli Riccardo, con studio in Viale Europa, 7 - 51017 - Pescia (PT), email studioromoli@tin.it, PEC riccardo.romoli@geopec.it, Tel. 0572 477619, Fax 0572 477619, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/01/2026 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) - Corso Antonio Gramsci,104, piano S1-2-3
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Vicolo del Paradiso,11, piano T
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via di Collegigliato,43, piano S1-T-1-2

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Corso Antonio Gramsci,104, piano S1-2-3
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Vicolo del Paradiso,11, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO ANTONIO GRAMSCI,104, PIANO S1-2-3**

Trattasi dei diritti di piena proprietà pari all'intero, su porzione di un più ampio edificio a carattere condominiale ubicato in Comune e Città di Pistoia, all'interno delle mura cittadine, Corso Antonio Gramsci,104, elevato di quattro piani fuori terra oltre seminterrato, dotato di ascensore, costituita da un appartamento di civile abitazione disposto sui piani secondo e terzo (sottotetto).

L'unità immobiliare risulta composta da: ingresso, ampio locale soggiorno-pranzo con balcone sul fronte sud-est, disimpegno, cucina, ripostiglio, altro disimpegno, stanza armadi, camera, tre bagni e guardaroba al secondo piano, due scale interne per il collegamento con il piano terzo (sottotetto) formato da un bagno, tre ampi locali uso soffitta, due dei quali impropriamente utilizzati come camere da letto, altri due vani di più modeste dimensioni sempre ad uso soffitta il più grande dei quali trasformato abusivamente in bagno, con più avanti precisato al paragrafo "Regolarità Edilizia". L'appartamento è inoltre corredato da un locale ad uso cantina ubicato al piano seminterrato.

Sono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio, ed in particolare sull'androne, sulle scale, sull'ascensore, su corridoi e disimpegni, sulla corte ubicata sul fronte est dell'edificio, oltre che sulle strutture e sugli impianti ai sensi dell'art.1117 del C.C..

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VICOLO DEL PARADISO,11, PIANO T**

Trattasi dei diritti di piena proprietà pari all'intero, su porzione della corte pertinenziale esterna dell'edificio condominiale di cui fa parte il Bene 1 precedentemente descritto, raggiungibile tramite passo carrabile condominiale dotato di cancello automatizzato, segnato dal n°c°11 del vicolo del Paradiso, nonché dall'interno del predetto edificio attraverso porta e scalette di servizio ubicate sul fronte sud-est.

Detta porzione, situata nell'angolo nord est della corte, è costituita da un'area pavimentata in autobloccanti adibita a posti auto scoperti, della superficie catastale di mq.24. Lo stallo è quindi sufficiente al parcheggio di due auto.

Sono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio, ed in particolare sull'atrio d'ingresso all'edificio e sullo spazio di manovra condominiale, oltre che sulle strutture e sugli impianti ai sensi dell'art.1117 del C.C..

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO ANTONIO GRAMSCI,104, PIANO S1-2-3**

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VICOLO DEL PARADISO,11, PIANO T**

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

#### TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO ANTONIO GRAMSCI,104, PIANO S1-2-3**

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al momento dell'acquisto del bene in esame, era di stato civile libero.

Lo stesso ha contratto matrimonio con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* optando per il regime patrimoniale di separazione dei beni, come risulta dal relativo estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Ved. ALL.8 - Certificati anagrafici).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VICOLO DEL PARADISO,11, PIANO T**

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al momento dell'acquisto del bene in esame, era di stato civile libero.

Lo stesso ha contratto matrimonio con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* optando per il

regime patrimoniale di separazione dei beni, come risulta dal relativo estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Ved. ALL.8 - Certificati anagrafici).

## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO ANTONIO GRAMSCI,104, PIANO S1-2-3**

Per l'appartamento: affaccio su corte condominiale; vano scale condominiale; propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; s.s.a..

Per la cantina: corridoio condominiale; propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; s.s.a..

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VICOLO DEL PARADISO,11, PIANO T**

Corte comune; vicolo del Paradiso; propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; s.s.a..

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO ANTONIO GRAMSCI,104, PIANO S1-2-3**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano              |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|--------------------|
| Abitazione                            | 128,00 mq        | 151,00 mq        | 1            | 151,00 mq                | 3,16 m  | SECONDO            |
| Abitazione                            | 5,00 mq          | 7,00 mq          | 1            | 7,00 mq                  | 3,70 m  | TERZO (SOTTOTETTO) |
| Balcone                               | 3,41 mq          | 3,41 mq          | 0,25         | 0,85 mq                  | 0,00 m  | SECONDO            |
| Sottotetto                            | 56,00 mq         | 71,00 mq         | 0,33         | 23,43 mq                 | 2,45 m  | TERZO (SOTTOTETTO) |
| Cantina                               | 7,00 mq          | 9,00 mq          | 0,25         | 2,25 mq                  | 2,97 m  | INTERRATO          |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 184,53 mq                |         |                    |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |                    |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 184,53 mq                |         |                    |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze indicate sono quelle medie.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VICOLO DEL PARADISO,11, PIANO T**

| Destinazione | Superficie | Superficie | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------|------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
|--------------|------------|------------|--------------|--------------------------|---------|-------|

|                                       | Netta    | Lorda    | e    |          |              |
|---------------------------------------|----------|----------|------|----------|--------------|
| Posto auto scoperto                   | 24,00 mq | 24,00 mq | 0,60 | 14,40 mq | 0,00 m TERRA |
| Totale superficie convenzionale:      |          |          |      | 14,40 mq |              |
| Incidenza condominiale:               |          |          |      | 0,00     | %            |
| Superficie convenzionale complessiva: |          |          |      | 14,40 mq |              |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO ANTONIO GRAMSCI,104, PIANO S1-2-3

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                  |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 17/06/2004 al 22/05/2022 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 220, Part. 106, Sub. 30<br>Categoria A3                                                                                        |
| Dal 22/05/2022 al 13/05/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 220, Part. 106, Sub. 34<br>Categoria C2<br>Cl.4^, Cons. mq.4<br>Superficie catastale 4 mq<br>Rendita € 13,01<br>Piano S1       |
| Dal 26/05/2022 al 13/05/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 220, Part. 106, Sub. 33<br>Categoria A3<br>Cl.5^, Cons. Vani 8<br>Superficie catastale 197 mq<br>Rendita € 619,75<br>Piano 2-3 |

Il titolare catastale corrisponde al reale intestatario dei beni.

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VICOLO DEL PARADISO,11, PIANO T

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                             |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 17/06/2004 al 22/05/2022 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 220, Part. 106, Sub. 26<br>Categoria C6                                                                                   |
| Dal 26/05/2022 al 13/05/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 220, Part. 106, Sub. 26<br>Categoria C6<br>Cl.1^, Cons. mq.24<br>Superficie catastale 24 mq<br>Rendita € 70,65<br>Piano T |

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO ANTONIO GRAMSCI,104, PIANO S1-2-3**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |                |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|----------------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |                |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe         | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 220    | 106   | 33   |                     | A3        | 5 <sup>^</sup> | Vani 8      | 197 mq               | 619,75 € | 2-3   |          |
|                         | 220    | 106   | 34   |                     | C2        | 4 <sup>^</sup> | mq.4        | 4 mq                 | 13,01 €  | S1    |          |

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le parti comuni del condominio su cui i beni sopra descritti vantano proporzionali diritti di comproprietà, sono rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia, nel foglio di mappa 220, dai mappali:

- 106 sub.19, quale "bene comune non censibile", atrio e spazi di manovra comuni ai subalterni 22,23,24,25,26,28,29,31,32 e 33 del mappale 106;
- 106 sub.20, quale "bene comune non censibile", vano scale e ascensore comuni ai subalterni 28,29,31,32 e 33 del mappale 106;
- 106 sub.21, quale "bene comune non censibile", scale e disimpegno comuni ai subalterni 28,29,31,32 e 33 del mappale 106.

(Ved. ALL.1 - Estratto di mappa catastale, ALL.2 - Visure catastali, ALL.3 - Elaborato planimetrico, ALL.4 - planimetrie catastali).

La planimetria catastale dell'abitazione, non risponde allo stato dei luoghi per la mancata indicazione di uno dei bagni al piano sottotetto.

La planimetria catastale della cantina, rispecchia fedelmente lo stato dei luoghi.

Per la regolarizzazione catastale dell'abitazione, dovrà essere essere predisposta e depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, idonea pratica di variazione con procedura DOCFA ed allegata nuova planimetria rispondente fedelmente allo stato dei luoghi.

Per tale incombenza è plausibile ipotizzare un costo complessivo, tra competenze tecniche, relative imposte di legge e diritti catastali, pari ad € 1.200,00.-.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VICOLO DEL PARADISO,11, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |                |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|----------------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |                |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe         | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 220    | 106   | 26   |                     | C6        | 1 <sup>a</sup> | mq.24       | 24 mq                | 70,65 € | T     |          |

### Corrispondenza catastale

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

Le parti comuni del condominio su cui i beni sopra descritti vantano proporzionali diritti di comproprietà, sono rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia, nel foglio di mappa 220, dal mappale 106 sub.19, quale "bene comune non censibile", atrio e spazi di manovra comuni ai subalterni 22,23,24,25,26,28,29,31,32 e 33 del mappale 106.

(Ved. ALL.1 - Estratto di mappa catastale, ALL.2 - Visure catastali, ALL.3 - Elaborato planimetrico, ALL.4 - planimetrie catastali).

La planimetria catastale rispecchia fedelmente lo stato dei luoghi.

### PRECISAZIONI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO ANTONIO GRAMSCI,104, PIANO S1-2-3

Niente da segnalare

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VICOLO DEL PARADISO,11, PIANO T

Niente da segnalare

### PATTI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO ANTONIO GRAMSCI,104, PIANO S1-2-3

Niente da segnalare

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VICOLO DEL PARADISO,11, PIANO T

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO ANTONIO GRAMSCI,104, PIANO S1-2-3**

L'unità immobiliare qui descritta, così come il palazzo di cui costituisce porzione, si trova in ottime condizioni di manutenzione e conservazione. L'abitazione è dotata di ottime finiture, realizzate con materiali di prima scelta.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VICOLO DEL PARADISO,11, PIANO T**

L'unità immobiliare qui descritta, così come il complesso condominiale di cui costituisce porzione, si trova in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO ANTONIO GRAMSCI,104, PIANO S1-2-3**

L'unità abitativa e la relativa pertinenza (cantina), fanno parte di un edificio a carattere condominiale. Le parti comuni del fabbricato sono costituite dall'androne, con ingresso dal n°c°\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dalle scale e relativi pianerottoli, dall'ascensore, dai corridoi e disimpegni che conducono alle varie unità, dalla corte ubicata sul fronte est dell'edificio (accessibile sia dal piano interrato del fabbricato attraverso porta e successive scalette comuni, che da passo carraio segnato dal n°c°\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Il tutto oltre ovviamente alle strutture ed agli impianti del fabbricato comuni ai sensi dell'art.1117 del C.C..

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VICOLO DEL PARADISO,11, PIANO T**

La descritta area adibita a posti auto fa parte dell'edificio condominiale, descritto nel dettaglio al Bene 1. Le parti comuni del complesso condominiale su cui la presente unità vanta proporzionali diritti di comproprietà, sono costituite dalla porzione di corte adibita a spazio di manovra ed accesso ai posti auto, nonché dall'atrio dell'edificio accessibile dal n°c°\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il tutto oltre ovviamente ai proporzionali diritti inerenti strutture ed impianti del fabbricato, comuni ai sensi dell'art.1117 del C.C..

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO ANTONIO GRAMSCI,104, PIANO S1-2-3**

Dagli accertamenti ipocatastali svolti, non sono state rilevate servitù trascritte a carico e/o a favore dei beni in esame.

Resta inteso che gli stessi saranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VICOLO DEL PARADISO,11, PIANO T**

Dagli accertamenti ipocatastali svolti, non sono state rilevate servitù trascritte a carico e/o a favore dei beni in esame.

Resta inteso che gli stessi saranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO ANTONIO GRAMSCI,104, PIANO S1-2-3**

Il fabbricato di cui fa parte il bene in esame, risale come detto ad epoca remota, certamente antecedente al 1942.

Le sue strutture sono costituite da murature portanti miste pietra-laterizio, solai in legno e mezzane di cotto, copertura a falde inclinate sempre in legno (travi e travicelli) e scempiato di mezzane con sovrastante pacchetto coibente, strato impermeabilizzante e manto in cotto (coppi e tegoli). Le pavimentazioni delle zone interne a comune del fabbricato, sono in mezzane di cotto, le scale sono in pietra. Le facciate dell'edificio sono rifinite con intonaco del tipo civile, tinteggiato.

Alcuni locali dell'appartamento sono dotati di controsoffitti in cartongesso. I divisori interni sono parte in muratura di laterizio, parte in cartongesso. Le pavimentazioni dell'abitazione sono per lo più in listoni di legno e parte in cotto. Le due scale interne sono una rivestita in legno, l'altra in pietra. Pavimentazioni e rivestimenti dei bagni sono in gres porcellanato. IL rivestimento della cucina è in pietra a faccia-vista.

Gli infissi esterni sono in legno laccato bianco, dotati di persiane sempre in legno. Quelli interni sono in legno e parte in legno e vetro.

Sono installati gli impianti: idrico, elettrico, telefonico, TV, di riscaldamento con caldaia autonoma alimentata a gas metano e climatizzazione con pompa di calore.

L'edificio condominiale di cui fanno parte i descritti beni, risulta allacciato alla pubblica fognatura e all'acquedotto comunale.

(Ved. ALL.5 - Documentazione fotografica)

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VICOLO DEL PARADISO,11, PIANO T**

La corte pertinenziale dell'edificio condominiale in cui sono stati ricavati i posti auto esclusivi, tra cui quello in esame, è pavimentata con elementi autobloccanti in cls. L'intera area risulta delimitata sui fronti nord ed ovest dall'edificio condominiale cui è asservita, sul fronte est (lungo il vicolo del Paradiso) da un muro di cinta dell'altezza di ca. ml.4,50 realizzato in muratura mista di pietrame e laterizio, rifinita con intonaco civile tinteggiato; sul fronte sud dal prospetto nord dell'edificio confinante. Sul descritto muro di cinta è stato realizzato l'accesso carrabile, dotato di ampio cancello scorrevole in ferro battuto ed automatizzato (Ved. ALL.5 - Documentazione fotografica).

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO ANTONIO GRAMSCI,104, PIANO S1-2-3**

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che vi risiede stabilmente con la propria famiglia composta dalla moglie, Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e dal figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

A seguito di idonea istanza inviata dallo scrivente all'Ufficio Prov.le di Pistoia dell'Agenzia delle Entrate, il citato Ufficio ha confermato l'inesistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso a carico del bene in esame ed a nome dell'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Ved. ALL.12 - Verifica Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso).

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VICOLO DEL PARADISO,11, PIANO T**

L'immobile risulta nel possesso dell'esecutato, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che risiede stabilmente nell'abitazione di cui al Bene 1 con la propria famiglia composta dalla moglie, Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e dal figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

A seguito di idonea istanza inviata dallo scrivente all'Ufficio Prov.le di Pistoia dell'Agenzia delle Entrate, il citato Ufficio ha confermato l'inesistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso a carico del bene in esame ed a nome dell'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Ved. ALL.12 - Verifica Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso).

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO ANTONIO GRAMSCI,104, PIANO S1-2-3**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                          |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 08/07/2004 al 13/05/2026 | **** Omissis **** | Compravendita                                 |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Not.Giulio Cesare Cappellini                  | 08/07/2004 | 76865         | 30793       |
|                              |                   | Trascrizione                                  |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Servizio di pubblicità Immobiliare di PISTOIA | 16/07/2004 | 7203          | 4496        |
|                              |                   | Registrazione                                 |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                        | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                               |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Viene allegata alla presente relazione, copia del richiamato atto di compravendita (Ved. ALL.7 - Copia titoli provenienza).

#### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VICOLO DEL PARADISO,11, PIANO T

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                          |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 08/07/2004 al 13/05/2026 | **** Omissis **** | Compravendita                                 |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Not.Giulio Cesare Cappellini                  | 08/07/2004 | 76865         | 30793       |
|                              |                   | Trascrizione                                  |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Servizio di pubblicità Immobiliare di PISTOIA | 16/07/2004 | 7203          | 4496        |
|                              |                   | Registrazione                                 |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                        | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                               |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Viene allegata alla presente relazione, copia del richiamato atto di compravendita (Ved. ALL.7 - Copia titoli provenienza).

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO ANTONIO GRAMSCI,104, PIANO S1-2-3**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia aggiornate al 13/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 20/04/2023  
Reg. gen. 3885 - Reg. part. 485  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 387.469,98  
Spese: € 49.760,02  
Interessi: € 62.770,00  
Percentuale interessi: 5,40 %  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 04/04/2023  
N° repertorio: 470

**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 23/06/2025  
Reg. gen. 5775 - Reg. part. 4020  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: La presente trascrizione è stata rettificata con quella di seguito indicata (r.p.5743 del 11.09.2025).
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 11/09/2025  
Reg. gen. 8128 - Reg. part. 5743  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: La presente formalità è stata presentata in rettifica della precedente trascrizione (r.p.4020 del 23.06.2025), per errata indicazione di diritti e regime patrimoniale dei coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Oneri di cancellazione**

Le imposte necessarie alla cancellazione delle suddette formalità afflittive, che saranno a totale carico della procedura, ammonteranno ad € 294,00.- per ognuna delle citate trascrizioni; per quanto riguarda la cancellazione dell'ipoteca dovranno essere versati gli importi fissi per Tassa Ipotecaria (€ 35,00.-), Imposta di Bollo (€ 59,00.-) e un Imposta Ipotecaria pari allo 0,50% del minor importo tra prezzo di aggiudicazione e somma iscritta.

Il sottoscritto segnala che le due trascrizioni del pignoramento sopra indicate, pur riportando i corretti identificativi catastali, sono state trascritte sui diritti di piena proprietà pari all'intero (1/1) anche sui "Beni comuni non censibili".

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VICOLO DEL PARADISO,11, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia aggiornate al 13/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 20/04/2023  
Reg. gen. 3885 - Reg. part. 485  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 387.469,98  
Spese: € 49.760,02  
Interessi: € 62.770,00  
Percentuale interessi: 5,40 %  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 04/04/2023  
N° repertorio: 470

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 23/06/2025  
Reg. gen. 5775 - Reg. part. 4020  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: La presente trascrizione è stata rettificata con quella di seguito indicata (r.p.5743 del 11.09.2025).
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 11/09/2025  
Reg. gen. 8128 - Reg. part. 5743

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La pressente formalità è stata presentata in rettifica della precedente trascrizione (r.p.4020 del 23.06.2025), per errata indicazione di diritti e regime patrimoniale dei coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **Oneri di cancellazione**

Per la quantificazione dell'imposte di cancellazione delle citate formalità afflittive, si veda quanto già indicato per il Bene 1.

Il sottoscritto segnala che le due trascrizioni del pignoramento sopra indicate, pur riportando i corretti identificativi catastali, sono state trascritte sui diritti di piena proprietà pari all'intero (1/1) anche sui "Beni comuni non censibili".

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO ANTONIO GRAMSCI,104, PIANO S1-2-3**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in esame, è classificato nel Piano del Centro Storico di Pistoia, approvato con D.C.C. n°30 dell'11.02.2008, quale "Edificio Modulare - Edificio di Fusione" di cui all'art.20 delle relative Norme Tecniche di Attuazione (Ved. ALL.6 - Documentazione Urbanistica).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VICOLO DEL PARADISO,11, PIANO T**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in esame, è classificato nel Piano del Centro Storico di Pistoia, approvato con D.C.C. n°30 dell'11.02.2008, quale "Edificio Modulare - Edificio di Fusione" di cui all'art.20 delle relative Norme Tecniche di Attuazione (Ved. ALL.6 - Documentazione Urbanistica).

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO ANTONIO GRAMSCI,104, PIANO S1-2-3**

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

Il fabbricato di cui fanno parte i beni descritti, risale come detto ad epoca remota, certamente antecedente al 1942.

Dalle ricerche svolte presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Pistoia, sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie:

- Affare n.10881/2126 del 1956;
- Affare n.10937/1506 del 1957;
- Affare n.11133/474 del 1961;
- Denuncia di Inizio Attività protoc.37500 del 14.06.2002 (P.E. n.1406/2002);
- Autorizzazione n.280/2002 per l'apertura del passo carrabile nel muro di cinta lungo il vicolo del Paradiso;
- Concessione Edilizia n.257 del 09.10.2003 (P.E. n.219/2003), con deposito variante finale ai sensi dell'art.39 della L.R.52/99 in data 30.06.2004 protoc.41974;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività protoc.79805 del 27.06.2019 (P.E. n.1473/2019);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività protoc.68269 del 06.07.2020, in variante alla SCIA protoc.79805/2019 (P.E. n.1254/2020), con deposito stato finale protoc.69747 del 30.05.2022;
- Attestazione di Agibilità protoc.70722 del 01.06.2022 (P.E. n.124/A/2022).

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Dal raffronto tra i rilievi svolti in sede di sopralluogo e quanto risultante dalle tavole grafiche allegate ai citati titoli edilizi, sono emerse le seguenti difformità:

- nel locale ubicato nell'angolo nord-est del piano sottotetto, identificato sulle citate tavole grafiche e sulle planimetrie catastali come soffitta, è stato realizzato un bagno;
- due dei tre ampi locali sottotetto, sui predetti titoli edilizi assentiti come soffitta, sono in realtà utilizzati come camere;
- alcune differenze nelle quote planimetriche ed altimetriche dei vari locali dei due piani, solo parzialmente rientranti nelle tolleranze previste dalla vigente normativa;
- sempre al piano sottotetto, nella parete portante ricompresa tra il locale centrale (dotato di due lucernari) ed il vano ubicato nell'angolo nord-ovest, è stata realizzata un'apertura per mettere in collegamento i due ambienti e quindi le due porzioni di sottotetto (nord e sud, servite da due diverse scale di collegamento con il sottostante piano secondo).

Per la regolarizzazione delle prime tre difformità descritte, sarà necessaria la formulazione di un'istanza da depositare presso il Comune di Pistoia per il rilascio di un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art.209-bis della L.R.T. 65/2014, al fine di sanare il cambio di destinazione d'uso da locali accessori a locali abitativi dell'intero sottotetto.

Di seguito vengono riportati in via indicativa e presuntiva i costi ipotizzati per la definizione della sanatoria, precisando che gli importi reali potranno derivare solamente a conclusione di idonea istruttoria tecnica svolta dagli Uffici preposti a seguito del deposito di opportuna istanza completa di tutta la documentazione necessaria.

Dall'applicazione dei disposti della citata normativa, l'oblazione per il citato cambio d'uso in sanatoria può ammontare da un minimo di € 1.238,00.- ad un massimo di € 10.328,00.-; in via prudenziale viene adottato il massimo importo pari ad € 10.328,00.-; dovranno essere inoltre versati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari ad € 56,22.- per ogni mq. di superficie edificata oggetto di cambio d'uso (nel caso in esame mq.71) maggiorati del 20%:  $(mq.71 \times €/mq.56,22) + 20\% = € 4.790,00.-$ , oltre al contributo sul costo di costruzione pari al 7% da applicare all'importo delle opere realizzate derivante da idoneo computo metrico asseverato dal tecnico incaricato; tale ultimo importo viene indicativamente quantificato in € 1.400,00.-. A detti importi dovranno essere aggiunte le competenze tecniche spettanti al professionista incaricato, quantificabili in

ca. € 5.000,00.- comprensivi di imposte di legge.

I costi indicativi vengono pertanto riassunti come segue: (oblazione € 10.328,00.-) + (oneri e contributo sul c.c. maggiorati del 20% € 6.469,94.-) + (competenze tecniche € 5.000,00.-) = Complessivamente € 21.797,94.-.

La terza difformità rilevata non appare regolarizzabile da un punto di vista strutturale, in quanto l'apertura è stata realizzata in prossimità dell'incrocio tra le due murature portanti. Per la sua regolarizzazione sarà pertanto necessaria una rimessa in pristino con muratura in mattoni pieni e malta cementizia fibrorinforzata strutturale, opportunamente ammortata a quella esistente, per ricostruire la corretta trasmissione di tensioni e carichi. Per tale intervento, è plausibile ipotizzare un costo complessivo e comprensivo d'i.v.a., di € 3.050,00.-.

Il tutto per un costo complessivo, e si rammenta in via indicativa e presuntiva, pari a ca. € 25.000,00.-.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VICOLO DEL PARADISO,11, PIANO T**

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

Il fabbricato di cui fanno parte i beni descritti, risale come detto ad epoca remota, certamente antecedente al 1942.

Dalle ricerche svolte presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Pistoia, sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie:

- Affare n.10881/2126 del 1956;
- Affare n.10937/1506 del 1957;
- Affare n.11133/474 del 1961;
- Denuncia di Inizio Attività protoc.37500 del 14.06.2002 (P.E. n.1406/2002);
- Autorizzazione n.280/2002 per l'apertura del passo carrabile nel muro di cinta lungo il vicolo del Paradiso;
- Concessione Edilizia n.257 del 09.10.2003 (P.E. n.219/2003), con deposito variante finale ai sensi dell'art.39 della L.R.52/99 in data 30.06.2004 protoc.41974;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività protoc.79805 del 27.06.2019 (P.E. n.1473/2019);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività protoc.68269 del 06.07.2020, in variante alla SCIA protoc.79805/2019 (P.E. n.1254/2020), con deposito stato finale protoc.69747 del 30.05.2022;
- Attestazione di Agibilità protoc.70722 del 01.06.2022 (P.E. n.124/A/2022).

## **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Dal raffronto tra i rilievi svolti in sede di sopralluogo e quanto risultante dalle tavole grafiche allegate ai citati titoli edilizi, per il Bene 2 non sono state rilevate difformità.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO ANTONIO GRAMSCI,104, PIANO S1-2-3**

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

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.360,00

Per il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto risulta regolarmente costituito idoneo condominio, attualmente gestito dall'Amministratore pro-tempore Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con studio in Pistoia.

Lo stesso amministratore ha comunicato allo scrivente che l'esecutato, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta attualmente in pari con i versamenti dei ratei condominiali ordinari.

Ha inoltre comunicato che sono stati eseguiti alcuni interventi di straordinaria manutenzione sull'edificio, per i quali non è ancora stata effettuata la relativa rendicontazione (Ved. ALL.10 - Comunicazione Amministratore).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VICOLO DEL PARADISO,11, PIANO T**

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

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.360,00

Per il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto risulta regolarmente costituito idoneo condominio, attualmente gestito dall'Amministratore pro-tempore Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con studio in Pistoia.

Lo stesso amministratore ha comunicato allo scrivente che l'esecutato, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta attualmente in pari con i versamenti dei ratei condominiali ordinari.

Ha inoltre comunicato che sono stati eseguiti alcuni interventi di straordinaria manutenzione, per i quali non è ancora stata effettuata la relativa rendicontazione (Ved. ALL.10 - Comunicazione Amministratore).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via di Collegigliato,43, piano S1-T-1-2

## DESCRIZIONE

Trattasi dei diritti di piena proprietà pari all'intero, su porzione di un più ampio edificio di origine colonica, radicalmente ristrutturato, ampliato e trasformato in civile abitazione nei primi anni 2000, posto in Comune di Pistoia, via di Collegigliato,43, costituita da un'abitazione in villino del tipo "terra-tetto", situata all'estremità est dell'edificio, libera su tre lati ed in aderenza con il proprio fronte ovest alla residua porzione di fabbricato di altrui proprietà. Essa è elevata in massima parte di due piani fuori terra (T/1°) ed in parte del solo pianterreno, oltre ampio seminterrato e parziale piano secondo (sottotetto), corredata da vasta area pertinenziale esclusiva interamente recintata, in parte adibita a viabilità di accesso e spazi di manovra, in parte a verde, in parte a solarium con piscina.

Detta porzione risulta così composta:

- al pianterreno da ingresso, soggiorno, pranzo con grande camino, cucina, disimpegno, bagno ed ampio porticato, quest'ultimo abusivamente tamponato parte con infissi e parte in muratura;
- al primo piano da ballatoio-disimpegno, due camere matrimoniali, stanza armadi e bagno;
- al piano secondo (sottotetto) da piccolo vano studio con soppalco;
- al piano seminterrato da ampio disimpegno, due cantine, lavanderia, due locali tecnici, scannafosso, grande rimessa, locale uso sgombero-rimessa, locale tecnico a servizio della piscina, piccolo disimpegno, spogliatoi con docce e bagno sempre a servizio della piscina, oltre a vano scale (chiuso e coperto abusivamente) per l'accesso diretto alla sovrastante zona solarium-piscina.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Per una migliore lettura della descrizione sopra riportata, si rimanda a quanto riportato sull'estratto di mappa catastale, sulle planimetrie catastali, sull'elaborato planimetrico e sulla tavola grafica assentita con l'ultimo titolo edilizio (rispettivamente ALL.1, ALL.3, ALL.4 e ALL.15).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono tra loro coniugati dal 18.09.1967, ed il loro regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni, come risulta dal relativo estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Ved. ALL.8 - Certificati anagrafici).

## CONFINI

A nord e ad est, via di Collegigliato; a sud, propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; ad ovest, propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; s.s.a..

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano            |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|------------------|
| Abitazione                            | 165,00 mq           | 202,00 mq           | 1            | 202,00 mq                       | 3,00 m  | TERRA, PRIMO     |
| Sottotetto-soppalco                   | 14,00 mq            | 17,00 mq            | 0,33         | 5,61 mq                         | 2,50 m  | SECONDO          |
| Cantine, lavanderia, locale tecnico   | 100,00 mq           | 120,00 mq           | 0,33         | 39,60 mq                        | 2,45 m  | SEMINTERRAT<br>O |
| Scannafosso                           | 20,00 mq            | 24,00 mq            | 0,15         | 3,60 mq                         | 2,50 m  | SEMINTERRAT<br>O |
| Autorimessa                           | 115,00 mq           | 135,00 mq           | 0,40         | 54,00 mq                        | 2,77 m  | SEMINTERRAT<br>O |
| Sgombero                              | 33,00 mq            | 37,00 mq            | 0,25         | 9,25 mq                         | 2,35 m  | SEMINTERRAT<br>O |
| Locali a servizio della piscina       | 41,00 mq            | 48,00 mq            | 0,25         | 12,00 mq                        | 2,60 m  | SEMINTERRAT<br>O |
| Corte esclusiva, solarium piscina     | 326,00 mq           | 326,00 mq           | 0,15         | 48,90 mq                        | 0,00 m  | TERRA            |
| Residua corte esclusiva               | 2836,00 mq          | 2836,00 mq          | 0,02         | 56,72 mq                        | 0,00 m  | TERRA            |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 431,68 mq                       |         |                  |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |                  |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 431,68 mq                       |         |                  |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alcune delle altezze utili indicate sono medie.

Per i locali del piano seminterrato dove sono presenti controsoffitti in cartongesso, le altezze indicate devono intendersi dal piano di calpestio all'intradosso del solaio.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                     |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 01/12/2004 al 11/07/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 184, Part. 207, Sub. 1<br>Categoria E                                                                                             |
| Dal 01/12/2004 al 26/09/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 184, Part. 207, Sub. 4<br>Categoria C6                                                                                            |
| Dal 01/12/2004 al 26/09/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 184, Part. 207, Sub. 3<br>Categoria A7                                                                                            |
| Dal 11/07/2006 al 13/05/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 184, Part. 207, Sub. 1<br>Categoria E                                                                                             |
| Dal 26/09/2006 al 13/05/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 184, Part. 207, Sub. 3<br>Categoria A7<br>Cl.3, Cons. 10,5<br>Superficie catastale 297 mq<br>Rendita € 1.843,75<br>Piano T-1-2-S1 |
| Dal 26/09/2006 al 13/05/2026 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 184, Part. 207, Sub. 4<br>Categoria C6<br>Cl.3, Cons. mq.125<br>Superficie catastale 127 mq<br>Rendita € 510,00<br>Piano S1       |

I titolari catastali corrispondono ai reali intestatari dei beni.

| Catasto fabbricati (CF) |                     |  |
|-------------------------|---------------------|--|
| Dati identificativi     | Dati di classamento |  |

| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita   | Piano    | Graffato |
|---------|--------|-------|------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|----------|----------|
|         | 184    | 207   | 3    |            | A7        | 3      | 10,5        | 297 mq               | 1843,75 € | T-1-2-S1 |          |
|         | 184    | 207   | 4    |            | C6        | 3      | mq.125      | 127 mq               | 510 €     | S1       |          |
|         | 184    | 207   | 1    |            | E         |        |             |                      |           |          |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il mappale 207 sub.1, quale "Bene comune non censibile", comune ai soli mappali 207 sub.3 e 207 sub.4, rappresenta: tutta la corte pertinenziale esterna comprensiva di piscina, alcuni locali accessori al piano seminterrato (precisamente i vani a servizio della piscina quali spogliatoi-docce, bagno, locale tecnico e vano scale, ed il locale uso sgombero con accesso dalla rimessa), nonché il porticato ubicato al pianterreno.

(Ved. ALL.1 - Estratto di mappa catastale, ALL.2 - Visure catastali, ALL.3 - Elaborato planimetrico, ALL.4 - planimetrie catastali).

La planimetria catastale dell'abitazione, non risponde allo stato dei luoghi: al pianterreno è indicato un doppio disimpegno tra l'ingresso ed il bagno, in realtà non presente; il bagno del primo piano non risulta rappresentato correttamente, le altezze dei vari locali non sono indicate correttamente; si rilevano inoltre vari errori nella rappresentazione grafica di porte, finestre, nicchie, spessori dei muri.

Anche la planimetria della rimessa non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi per l'errata rappresentazione grafica del locale, con conseguente diversa consistenza.

Per la regolarizzazione catastale delle due unità immobiliari dovrà essere predisposta e depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, idonea pratica di variazione con procedura DOCFA ed allegate nuove planimetrie rispondenti fedelmente allo stato dei luoghi.

Per tale incombenza è plausibile ipotizzare un costo complessivo, tra competenze tecniche, relative imposte di legge e diritti catastali, pari ad € 3.000,00.-.

### PRECISAZIONI

Niente da segnalare

### PATTI

Niente da segnalare

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile descritto si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con finiture, infissi e dotazioni impiantistiche di buon livello. Gli esteri si presentano particolarmente curati e ben mantenuti.

## PARTI COMUNI

Il villino descritto, come detto, costituisce porzione di un più ampio edificio residenziale. Non esistono locali comuni con l'altra abitazione. Resta comunque la comunione sulle parti strutturali dell'edificio ai sensi dell'art.1117 del C.C. (fondazioni, alcune strutture verticali ed orizzontali, copertura del corpo principale), oltre ad eventuali tratti di impianti e scarichi.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti ipocatastali eseguiti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, a carico della proprietà in esame è stato rilevato il seguente atto di costituzione di servitù in favore dell'altra abitazione presente nell'edificio (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*):

- atto autenticato dal Not. Giulio Chiostrini di Pistoia in data 05.12.2033, rep.27.538, racc.12.059, trascritto a Pistoia il 18.12.2013 al n°5975 reg.part., contro i Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a favore della figlia Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quest'ultima quale proprietaria esclusiva della residua porzione del fabbricato residenziale di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, costituita dall'abitazione ovest rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia, nel foglio di mappa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con il citato atto vengono costituite in favore del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, le seguenti servitù:

I - a carico della corte pertinenziale di esclusiva proprietà degli esecutati (Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) rappresentata dal mappale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di passo pedonale e carrabile, anche con qualsiasi mezzo meccanico che sia possibile in relazione alla conformazione dei luoghi, lungo la striscia di resede che parte dai cancelli carrabile e pedonale di accesso alla proprietà posti lungo la via di Collegigliato, fino a giungere all'unità abitativa asservita (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

II - a carico della rimessa di esclusiva proprietà degli esecutati (Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) rappresentata dal mappale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di passo esclusivamente pedonale, lungo la striscia con andamento spezzato in tre tratti, dall'uscita posteriore della cantina della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (che immette all'interno del locale rimessa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), fino a raggiungere il vano centrale termica di proprietà della stessa.

Il tutto come meglio identificato e descritto sul citato atto ed in particolare sulla planimetria allo stesso atto allegata

(Ved. ALL.13 - Atto costituzione servitù).

Da segnalare inoltre la presenza di alcune servitù di passaggio tubazioni ed impianti a servizio della confinante abitazione

I beni oggetto di stima saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le servitù attive e passive esistenti, con particolare riguardo al passaggio di tubazioni ed impianti in genere.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui l'immobile in esame costituisce porzione, risale ad epoca remota ed è stato oggetto di una radicale ristrutturazione con ampliamento negli anni 2002-2005.

Le strutture del corpo originario, comprendente i piani terra (ad eccezione del porticato), primo e sottotetto,

sono costituite da murature portanti miste pietra-laterizio, solai parte in legno e mezzane di cotto, parte in latero c.a.; la copertura del corpo principale è a semi-padiglione, mentre quella del corpo cucina è ad unica falda, entrambe in struttura lignea (travi e travicelli), mezzane in cotto e manto in laterizio (coppi e tegole), impermeabilizzata e coibentata.

Il porticato ha fondazioni e pilastri in c.a. rivestiti in pietra, solaio in latero c.a., copertura a falda unica con struttura lignea (travi e travicelli) e mezzane in cotto, manto in laterizio (coppi e tegole), impermeabilizzata.

Il piano interrato, interamente realizzato in ampliamento con l'intervento di ristrutturazione degli anni duemila, ha fondazioni, strutture verticali e travi in c.a., solai parte in latero c.a., parte di tipo r.a.p. in c.a. precompresso.

I divisori interni dell'abitazione sono in muratura di laterizio. Le pareti, sia all'interno che all'esterno, sono rifinite con intonaco del tipo civile, tinteggiato. Le pavimentazioni dell'abitazione sono in gres porcellanato al pianterreno e nei locali accessori al piano interrato, in legno ai piani primo e sottotetto; rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica. Le scale sono parte rivestite in pietra, parte in legno. Gli infissi interni dell'abitazione sono in legno, laccati al primo piano; gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera, dotati di persiane in legno verniciato ed inferriate (montate all'interno per le sole porte esterne del pianterreno).

Il porticato è stato tamponato parte con muratura di laterizio intonacata, parte con infissi in alluminio e vetro.

I divisori del piano interrato, sono parte in muratura di laterizio, parte in cartongesso; le pareti sono anche a questo piano rifinite con intonaco civile tinteggiato. Le pavimentazioni del resto del piano sono in gres porcellanato, fatta eccezione per il disimpegno e per le scale di collegamento con la sovrastante zona piscina, che sono in cotto; spogliatoi, docce e bagno hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica. Gli infissi interni del piano interrato sono in pvc, quelli esterni sono in legno con vetro camera dotati di inferriate per le due finestre che affacciano sulla rampa carrabile; l'ingresso alla rimessa è dotato di un ampio sporto scorrevole in ferro e legno automatizzato.

Sono installati gli impianti: idrico, elettrico, telefonico, TV, di riscaldamento con caldaia autonoma alimentata a gas metano e climatizzazione con pompa di calore, il tutto incrementato da pannelli solari (installati nei pressi del confine sud della corte pertinenziale) per la produzione di acqua calda. Da evidenziare che tale ultimo impianto, la cui centralina è situata nel locale tecnico del piano interrato contenente anche alcuni impianti a servizio della piscina, è a servizio anche dell'abitazione ovest dell'edificio, quest'ultima di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e non oggetto di esecuzione.

La corte pertinenziale esterna è interamente recintata con muro rivestito in pietra faccia-vista e sovrastante ringhiera in ferro battuto; i cancelli, uno pedonale, l'altro carrabile automatizzato, sono anch'essi in ferro battuto, sorretti da colonne in c.a. rivestite in pietra faccia-vista; l'accesso pedonale è inoltre protetto da una tettoia con struttura lignea.

La predetta corte presenta viabilità di accesso, spazio di manovra, camminamenti ed area solarium pavimentate parte in porfido parte in cotto; la piscina (con struttura in c.a.) è rivestita in mosaico di ceramica, con parte del bordo perimetrale in cotto. L'area a verde, molto ben mantenuta e curata, è quasi interamente delimitata da siepi ed al suo interno sono presenti vari alberi di ulivo ed altre essenze arboree.

Da segnalare infine la presenza, in corrispondenza dell'angolo sud-ovest del lotto, di un manufatto accessorio realizzato in muratura di blocchi in cemento "splittati" e sovrastante copertura in tavole di laterizio e longherine in ferro, utilizzato quale ricovero attrezzi e prodotti da giardinaggio. Come precisato al paragrafo "Regolarità edilizia", tale manufatto è abusivo e, non potendo essere regolarizzato, sarà soggetto a demolizione. Il fabbricato risulta allacciato alla pubblica fognatura e all'acquedotto comunale.

(Ved. ALL.5 - Documentazione fotografica)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che vi risiedono stabilmente.

(Ved. ALL.8 - Certificati anagrafici).

A seguito di idonea istanza inviata dallo scrivente all'Ufficio Prov.le di Pistoia dell'Agenzia delle Entrate, il citato Ufficio ha confermato l'inesistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso a carico dei beni in esame ed a nome degli esecutati Sigg.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Ved. ALL.12 - Verifica Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso).

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                          |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 19/02/1997 al 26/09/2006 | **** Omissis **** | Compravendita                                 |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Not.Giulio Chiostrini                         | 19/02/1997 | 19864         | 7087        |
|                              |                   | Trascrizione                                  |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Servizio di pubblicità Immobiliare di PISTOIA | 22/02/1997 | 1416          | 1052        |
|                              |                   | Registrazione                                 |            |               |             |
| Dal 26/09/2006 al 13/05/2026 | **** Omissis **** | Presso                                        | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                               |            |               |             |
|                              |                   | Compravendita                                 |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Not.Giulio Chiostrini                         | 26/09/2006 | 25168         | 10237       |
|                              |                   | Trascrizione                                  |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Servizio di pubblicità Immobiliare di PISTOIA | 11/10/2006 | 10287         | 6444        |
|                              |                   | Registrazione                                 |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                        | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                               | 10/10/2006 | 4394/1T       |             |
|                              |                   |                                               |            |               |             |
|                              |                   |                                               |            |               |             |
|                              |                   |                                               |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'epoca dell'acquisto del 19.02.1997, era celibe.

Il Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* già all'epoca della prima provenienza (19.02.1997), era coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Vengono allegate alla presente relazione, copie dei richiamati atti di compravendita (Ved. ALL.7 - Copia titoli provenienza).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia aggiornate al 13/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 20/04/2023  
Reg. gen. 3885 - Reg. part. 485  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 387.469,98  
Spese: € 49.760,02  
Interessi: € 62.770,00  
Percentuale interessi: 5,40 %  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 04/04/2023  
N° repertorio: 470

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 23/06/2025  
Reg. gen. 5775 - Reg. part. 4020  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: La presente trascrizione è stata rettificata con quella di seguito indicata (r.p.5743 del 11.09.2025).
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 11/09/2025  
Reg. gen. 8128 - Reg. part. 5743  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità è stata presentata in rettifica della precedente trascrizione (r.p.4020 del 23.06.2025), per errata indicazione di diritti e regime patrimoniale dei coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **Oneri di cancellazione**

Le imposte necessarie alla cancellazione delle suddette formalità afflittive, che saranno a totale carico della procedura, ammonteranno ad € 294,00.- per ognuna delle citate trascrizioni; per quanto riguarda la cancellazione dell'ipoteca dovranno essere versati gli importi fissi per Tassa Ipotecaria (€ 35,00.-), Imposta di Bollo (€ 59,00.-) e un Imposta Ipotecaria pari allo 0,50% del minor importo tra prezzo di aggiudicazione e somma iscritta.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima e parte dell'area pertinenziale, sono identificati nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale tra i "Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS6 - Aggregati e complessi isolati di valore testimoniale" di cui all'art.35 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; il fabbricato è inoltre classificato con categoria "F4-Edificato esistente - Edifici storici (esistenti al 1953)" di cui all'art.38 delle citate N.T.A.. La residua porzione della corte pertinenziale ricade invece tra le "Aree verdi attrezzate - Verde privato e pertinenze" di cui all'art.104 delle N.T.A. (Ved. ALL.6 - Documentazione Urbanistica).

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

Il fabbricato di cui fa parte la proprietà oggetto di stima, risale come detto ad epoca remota, certamente antecedente al 1942.

Dalle ricerche svolte presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Pistoia, sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività protoc.38289 del 10.08.1998 (P.E. n.1433/1998);
- Concessione Edilizia n.99 del 13.03.2000 (P.E. n.783/1999);
- Concessione Edilizia n.17 del 24.01.2002, in variante alla C.E.99/2000, con deposito variante finale ai sensi dell'art.39 della L.R.52/99 in data 12.11.2004 protoc.70283;
- Attestazione di Abitabilità ed Uso protoc.15886 del 19.03.2005 (P.E. n.75/A/2005).

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Dal raffronto tra i rilievi svolti in sede di sopralluogo e quanto risultante dalle tavole grafiche allegate ai citati titoli edilizi, sono emerse le seguenti difformità:

I - il porticato ubicato sul fronte est dell'edificio, è stato realizzato in modo leggermente difforme per dimensioni ed è stato, come detto, tamponato con muretti di laterizio e sovrastanti infissi in alluminio verniciato e vetro sui fronti nord e sud;

II - modifiche prospettiche all'edificio per la diversa apertura verso l'esterno del locale pranzo al pianterreno (assentita porta-finestra, realizzata finestra), per la realizzazione non prevista di una piccola finestra sulla parete ovest del piano secondo (sottotetto) in corrispondenza dell'arrivo al piano delle scale, per la realizzazione di n°2 finestre di maggior dimensione in corrispondenza della parete nord del piano interrato con affaccio sulla rampa carrabile di accesso alla rimessa;

III - varie modifiche interne all'abitazione per differenze nelle quote planimetriche ed altimetriche dei vari locali, diversi spessori di alcune pareti, diversa distribuzione interna, apertura e chiusura di porte anche in pareti portanti, diversa partitura delle scale interne;

IV - al piano interrato, differenze nelle dimensioni e nella conformazione dei locali, diverse dimensioni e posizionamento delle aperture in pareti portanti, maggiore dimensione dello scannafosso, realizzazione di aperture in pareti portanti;

V - Chiusura e copertura del vano scale che dal piano interrato conduce alla zona solarium-piscina della corte pertinenziale, con struttura in ferro e vetro, e realizzazione di un contiguo manufatto adibito a serra con struttura in alluminio e vetro;

VI - varie modifiche e realizzazione di manufatti sulla corte pertinenziale (forno e barbecue nella zona solarium-piscina, diversa sagoma della piscina e sua diversa ubicazione all'interno del lotto, maggiore area pavimentata realizzata rispetto a quella assentita, realizzazione di muretti di contenimento e delimitazione tra aree pavimentate ed aree a verde);

VII - realizzazione sempre sulla citata corte, precisamente nell'angolo sud-ovest della stessa, direttamente sui confini di proprietà, di un manufatto in muratura di blocchi in cemento splittati, copertura in laterizio e longherine in ferro, adibito a rimessaggio attrezzi e prodotti da giardinaggio.

Per la regolarizzazione delle difformità descritte, sarà necessario depositare istanza presso il Comune di Pistoia per il rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art.209-bis della L.R.T. 65/2014, nonché pratica strutturale in sanatoria presso la Direzione Difesa del suolo e Protezione Civile della Regione Toscana, Settore Sismica di Pistoia.

In via preliminare dovranno essere demolite e smaltite le opere non regolarizzabili, che dai confronti tenuti con i tecnici comunali, sono state identificate nei manufatti descritti ai punti V e VII, per la loro vicinanza ai confini di proprietà, nonché nell'eliminazione delle tamponature dei fronti nord e sud del porticato. Per tali opere è plausibile ipotizzare un costo complessivo, comprensivo d'i.v.a., pari ad € 10.645,00.- (Ved. ALL.14 - Computo metrico opere di rimessa in pristino abusi non sanabili).

Di seguito vengono riportati in via indicativa e presuntiva i costi ipotizzati per la definizione della sanatoria, precisando che gli importi reali potranno derivare solamente a conclusione di idonea istruttoria tecnica svolta dagli Uffici preposti a seguito del deposito di opportuna istanza completa di tutta la documentazione necessaria.

Dall'applicazione dei disposti della citata normativa, l'oblazione per la regolarizzazione dei citati abusi può ammontare da un minimo di € 1.238,00.- ad un massimo di € 10.328,00.-; in via prudenziale viene adottato il massimo importo pari ad € 10.328,00.-.

E' opportuno altresì evidenziare che per le modifiche strutturali apportate in sede di esecuzione delle opere, con diverse dimensioni di alcuni locali al piano interrato e quindi diverse luci dei sovrastanti solai, diverse dimensioni di aperture in pareti portanti, realizzazione di nuove aperture in pareti portanti ecc., è possibile che in sede di istruttoria vengano richiesti adeguamenti ai fini sismici, ovviamente eventualmente identificabili e

quantificabili in termini economici solo a seguito di completa istruttoria.

I costi indicativi al momento quantificabili vengono pertanto riassunti come segue: (oblazione € 10.328,00.-) + (competenze tecniche € 7.000,00.-) + (opere di rimessa in pristino € 10.425,00.-) = Complessivamente € 27.573,00.-.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come già dettagliatamente descritto ai paragrafi precedenti, l'immobile oggetto di stima costituisce porzione di un più ampio fabbricato residenziale di tipo bifamiliare. Con l'altra abitazione vi è pertanto condivisione per quello che riguarda le parti dell'edificio da considerarsi in comunione ai sensi dell'art.1117 del C.C., quali parte delle fondazioni e delle strutture verticali, copertura del corpo principale, parte delle facciate, nonchè parte degli impianti (smaltimento liquami, raccolta e scarico acque piovane di copertura, impianto pannelli solari, pozzo, ecc.).

E' stata predisposta la suddivisione in due distinti lotti. Non risulta possibile da un punto di vista urbanistico-edilizio, né comunque conveniente da un punto di vista commerciale, procedere con ulteriori frazionamenti degli immobili eseguiti.

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Corso Antonio Gramsci,104, piano S1-2-3

Trattasi dei diritti di piena proprietà pari all'intero, su porzione di un più ampio edificio a carattere condominiale ubicato in Comune e Città di Pistoia, all'interno delle mura cittadine, Corso Antonio Gramsci,104, elevato di quattro piani fuori terra oltre seminterrato, dotato di ascensore, costituita da un appartamento di civile abitazione disposto sui piani secondo e terzo (sottotetto). L'unità immobiliare risulta composta da: ingresso, ampio locale soggiorno-pranzo con balcone sul fronte sud-est, disimpegno, cucina, ripostiglio, altro disimpegno, stanza armadi, camera, tre bagni e guardaroba al secondo piano, due scale interne per il collegamento con il piano terzo (sottotetto) formato da un bagno, tre ampi locali uso soffitta, due dei quali impropriamente utilizzati come camere da letto, altri due vani di più modeste dimensioni sempre ad uso soffitta il più grande dei quali trasformato abusivamente in bagno, con più avanti precisato al paragrafo "Regolarità Edilizia". L'appartamento è inoltre corredato da un locale ad uso cantina ubicato al piano seminterrato. Sono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio, ed in particolare sull'androne, sulle scale, sull'ascensore, su corridoi e disimpegni, sulla corte ubicata sul fronte est dell'edificio, oltre che sulle strutture e sugli impianti ai sensi dell'art.1117 del C.C..

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 106, Sub. 33, Categoria A3 - Fg. 220, Part. 106, Sub. 34, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 409.724,88

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di stima, è situato nella zona sud-est del centro storico della città di Pistoia, lungo il corso Antonio Gramsci, poche decine di metri a sud del Teatro Manzoni.

L'edificio, elevato di tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato, comprende complessivamente cinque unità abitative, due uffici e relative pertinenze. Esso è dotato di una corte pertinenziale adibita a posti auto esclusivi e spazio di manovra comune, raggiungibile tramite il vicolo del Paradiso, caratteristica assai rara per le abitazioni situate nel centro storico cittadino. A tale peculiarità si unisce la presenza dell'ascensore condominiale, il buon grado di finiture interne e dotazioni impiantistiche dell'abitazione, e l'ottimo stato manutentivo e conservativo sia dell'unità in esame che dell'intero fabbricato. Tali caratteristiche, unite alla felice ubicazione, conferiscono all'immobile oggetto di stima una particolare appetibilità commerciale, frenata solamente dalla presenza dell'ampio sottotetto, al momento quasi interamente con destinazione accessoria, che, anche una volta regolarizzato da un punto di vista urbanistico-edilizio, avrebbe pur sempre caratteristiche di sottotetto (altezze ridotte, lucernari e non finestre).

La zona risulta ovviamente ben dotata di servizi pubblici, privati e ben servita dalla pubblica viabilità.

Per la determinazione del più probabile valore commerciale dei beni descritti, viene adottato il metodo del confronto con valori di immobili simili emersi da recenti contrattazioni avvenute nella zona e in zone limitrofe ed assimilabili per caratteristiche, valori riscontrati a seguito di indagini eseguite presso agenzie immobiliari, professionisti locali operanti nel settore immobiliare, analisi di annunci

immobiliari, nonché presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia. In particolare dalle indagini di mercato svolte sono state riscontrate tre compravendite effettuate in tempi recenti ed inerenti unità abitative simili per ubicazione e contesto a quella in oggetto e situate nel raggio di ml.300 dalla stessa. Dall'esame di tali compravendite scaturiscono valori unitari compravenduti (€/mq. di superficie lorda) da un minimo di €/mq.2.037,04.- ad un massimo di €/mq.2.321,43.-.

Il sottoscritto ha inoltre visionato:

- i valori espressi dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per la zona in questione, classificata come "B3 - Centro storico (interno alle mura)", e per la quale la citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (abitazioni civili) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.1.400,00.- ad un massimo di €/mq.1.750,00.-;

- i valori espressi dal Borsino Immobiliare.it per la zona in questione, classificata come "Centro storico interno alle mura urbane" e per la quale la citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (abitazioni in stabili di 1^ fascia) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.1.387,00.- ad un massimo di €/mq.1.883,00.-.

(Ved.ALL.11 - Comparabili).

E' stato altresì tenuto conto ovviamente delle condizioni intrinseche dell'immobile da stimare in base ai dati rilevati e descritti nella relazione che precede, ed in particolare dello stato manutentivo dell'unità immobiliare e dell'edificio di cui fa parte, delle sue caratteristiche costruttive, della sua ubicazione, dell'epoca di costruzione e dei successivi recenti interventi di ristrutturazione, nonché delle particolari dotazioni sopra citate (impianto di ascensore condominiale, parcheggio esclusivo situato all'interno di corte condominiale recintata).

I tre comparabili rilevati, seppure siano ubicati in contesti molto simili per ubicazione e tipologia di edificio ai beni oggetto di stima, differenziano da questi ultimi sia per la loro inferiore superficie commerciale, sia per l'assenza delle citate particolari quanto importanti dotazioni (impianto ascensore condominiale, posti auto esclusivi). Per tale motivo, in via prudenziale, il sottoscritto ha adottato il comparabile con il valore inferiore applicando allo stesso una serie di aggiustamenti per soppesare e limare le diverse caratteristiche con i beni oggetto di stima.

Al valore unitario del comparabile adottato (€/mq.2.037,04) ha quindi applicato i seguenti coefficienti:

- + 5% per la presenza dell'ascensore condominiale;
- + 5% per la presenza di posti auto esclusivi recintati;
- + 6% per la più recente epoca di ristrutturazione;
- 7% per la maggior superficie commerciale.

A seguito di tali aggiustamenti il valore unitario adottato per la stima del bene è pari ad €/mq.2.220,37.-.

Il parametro usato è quello commerciale localmente vigente e cioè del prezzo / metroquadrato di superficie coperta (al lordo dei muri).

• **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Vicolo del Paradiso,11, piano T

Trattasi dei diritti di piena proprietà pari all'intero, su porzione della corte pertinenziale esterna dell'edificio condominiale di cui fa parte il Bene 1 precedentemente descritto, raggiungibile tramite passo carrabile condominiale dotato di cancello automatizzato, segnato dal n°c°11 del vicolo del Paradiso, nonché dall'interno del predetto edificio attraverso porta e scalette di servizio ubicate sul fronte sud-est. Detta porzione, situata nell'angolo nord est della corte, è costituita da un'area pavimentata in autobloccanti adibita a posti auto scoperti, della superficie catastale di mq.24. Lo stallo è quindi sufficiente al parcheggio di due auto. Sono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio, ed in particolare sull'atrio d'ingresso all'edificio e sullo spazio di manovra condominiale, oltre che sulle strutture e sugli impianti ai sensi dell'art.1117 del C.C..

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 106, Sub. 26, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 31.973,33

Si rimanda alle considerazioni ed ai valori unitari adottati per il Bene 1.

| Identificativo corpo                                                                               | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Pistoia (PT) - Corso<br>Antonio Gramsci,104,<br>piano S1-2-3 | 184,53 mq                | 2.220,37 €/mq   | € 409.724,88       | 100,00%          | € 409.724,88 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto<br>Pistoia (PT) - Vicolo<br>del Paradiso,11, piano<br>T              | 14,40 mq                 | 2.220,37 €/mq   | € 31.973,33        | 100,00%          | € 31.973,33  |
| Valore di stima:                                                                                   |                          |                 |                    |                  | € 441.698,21 |

Valore di stima: € 441.698,21

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                                                                                    | Valore    | Tipo |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica                                                                      | 25.000,00 | €    |
| Regolarizzazione catastale                                                                                 | 1.200,00  | €    |
| Disagi per l'assegnatario derivanti dai tempi di attesa per la consegna dell'immobile e la sua liberazione | 5,00      | %    |

**Valore finale di stima: € 393.413,30**

Il sottoscritto ha come detto individuato tre comparabili in forza dei quali ha attribuito i valori sopra espressi. In particolare tre atti di compravendita aventi ad oggetto altrettante unità abitative facenti parte di realtà condominiali simili per ubicazione e caratteristiche, tutti situati nel raggio di ca. ml.300 dai beni oggetto di stima:

- 1.- atto di compravendita ricevuto dal Not. Marco Regni di Pistoia in data 30.01.2026, rep.239.424, racc.65.376, trascritto a Pistoia il 05.02.2026 al n°803 reg.part., mediante il quale è stata compravenduta un'unità abitativa al secondo piano di un più ampio edificio condominiale posto in Comune e Città di Pistoia, via della Madonna,85, per un prezzo unitario (€/mq. di superficie lorda commerciale ragguagliata) pari ad €/mq.2.063,49.-;
- 2.- atto di compravendita ricevuto dal Not. Anna Chiostrini di Pistoia in data 05.12.2025, rep.3.361, racc.1.803, trascritto a Pistoia il 12.12.2025 al n°8071 reg.part., mediante il quale è stata compravenduta un'unità abitativa al secondo piano di un più ampio edificio a carattere condominiale posto in Comune e Città di Pistoia, via della Madonna,85, al prezzo unitario (€/mq. di superficie lorda commerciale ragguagliata) di €/mq.2.321,43.-;
- 3.- atto di compravendita ricevuto dal Not. Monica Paggi di Pistoia in data 23.06.2025, rep.10453, racc.7124, trascritto a Pistoia il 24.06.2025 al n°4089 reg.part., mediante il quale è stata compravenduta un'unità abitativa

al secondo piano di un più ampio edificio a carattere condominiale posto in Comune e Città di Pistoia, via Giuseppe Verdi, 32, al prezzo unitario (€/mq. di superficie lorda commerciale ragguagliata) di €/mq. 2.037,04.-.

All'importo stimato sono stati detratti i costi come sopra indicativamente quantificati per la regolarizzazione urbanistica e catastale del Bene 1.

Tenuto conto dei meccanismi d'asta, dei tempi di attesa per l'assegnatario, degli eventuali disagi ed attese per la liberazione e la disponibilità degli immobili, il sottoscritto ritiene inoltre corretto applicare il suddetto deprezzamento pari al 5%.

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via di Collegigliato, 43, piano S1-T-1-2

Trattasi dei diritti di piena proprietà pari all'intero, su porzione di un più ampio edificio di origine colonica, radicalmente ristrutturato, ampliato e trasformato in civile abitazione nei primi anni 2000, posto in Comune di Pistoia, via di Collegigliato, 43, costituita da un'abitazione in villino del tipo "terra-tetto", situata all'estremità est dell'edificio, libera su tre lati ed in aderenza con il proprio fronte ovest alla residua porzione di fabbricato di altrui proprietà. Essa è elevata in massima parte di due piani fuori terra (T/1°) ed in parte del solo pianterreno, oltre ampio seminterrato e parziale piano secondo (sottotetto), corredata da vasta area pertinenziale esclusiva interamente recintata, in parte adibita a viabilità di accesso e spazi di manovra, in parte a verde, in parte a solarium con piscina. Detta porzione risulta così composta: - al pianterreno da ingresso, soggiorno, pranzo con grande camino, cucina, disimpegno, bagno ed ampio porticato, quest'ultimo abusivamente tamponato parte con infissi e parte in muratura; - al primo piano da ballatoio-disimpegno, due camere matrimoniali, stanza armadi e bagno; - al piano secondo (sottotetto) da piccolo vano studio con soppalco; - al piano seminterrato da ampio disimpegno, due cantine, lavanderia, due locali tecnici, scannafosso, grande rimessa, locale uso sgombero-rimessa, locale tecnico a servizio della piscina, piccolo disimpegno, spogliatoi con docce e bagno sempre a servizio della piscina, oltre a vano scale (chiuso e coperto abusivamente) per l'accesso diretto alla sovrastante zona solarium-piscina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 207, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 184, Part. 207, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 184, Part. 207, Sub. 1, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 898.593,72

L'immobile oggetto di stima è situato nella prima periferia nord della città di Pistoia, lungo la via di Collegigliato, circa 350 metri in direzione nord rispetto al Comando Provinciale dei Carabinieri, al margine settentrionale di una delle zone residenziali cittadine tra le più appetibili ed apprezzate del mercato immobiliare locale.

L'ottima e ricercata posizione, il buono stato manutentivo e conservativo, le buone finiture e dotazioni impiantistiche, nonché la presenza dell'ampia corte pertinenziale esclusiva con piscina, conferiscono certamente al bene una particolare appetibilità commerciale.

Aspetti negativi sono certamente la presenza dell'altra abitazione di altrui proprietà e non oggetto di esecuzione, situata nella parte ovest del fabbricato, e le servitù che ne conseguono; in particolare quella derivante dalla presenza di impianti comuni nel locale tecnico del piano interrato dell'abitazione in esame, la pesante servitù di passaggio pedonale a carico di una zona della rimessa per consentire l'accesso dalla cantina alla centrale termica della confinante abitazione, nonché la servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitare sulla zona sud della corte pertinenziale, dai cancelli di accesso alla proprietà fino alla predetta abitazione di ovest, servitù tutte descritte nel dettaglio sulla relazione che precede. Questi elementi tolgono certamente esclusività e riservatezza alla proprietà in esame, penalizzandone inevitabilmente l'appetibilità e quindi il valore. Da evidenziare infine una netta sproporzione nella consistenza dei locali accessori, rispetto a quella dei locali abitativi.

La zona, a poche centinaia di metri dal centro cittadino, risulta ben dotata di servizi pubblici, privati e

ben servita dalla pubblica viabilità.

Per la determinazione del più probabile valore commerciale dei beni descritti, viene adottato il metodo del confronto con valori di immobili simili emersi da recenti contrattazioni avvenute nella zona e in zone limitrofe ed assimilabili per caratteristiche, valori riscontrati a seguito di indagini eseguite presso agenzie immobiliari, professionisti locali operanti nel settore immobiliare, analisi di annunci immobiliari, nonché presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia. In particolare dalle indagini di mercato svolte sono state riscontrate tre compravendite effettuate in tempi recenti ed inerenti altrettante abitazioni uni-bifamiliari situate nella medesima zona in cui è situato il bene in esame e nel raggio di ml.500 dallo stesso. Dall'analisi di tali compravendite scaturiscono valori unitari compravenduti (€/mq. di superficie lorda) da un minimo di €/mq.1.639,78.- ad un massimo di €/mq.2.040,81.-.

Il sottoscritto ha inoltre visionato:

- i valori espressi dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per la zona in questione, classificata come "D1 - Adua, Dalmazia, Marino Marini", e per la quale la citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (ville e villini) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.1.450,00.- ad un massimo di €/mq.1.850,00,00.-;

- i valori espressi dal Borsino Immobiliare.it per la zona in questione, classificata come "Adua, Dalmazia, Marino Marini" e per la quale la citata banca dati esprime per la tipologia di immobili in esame (ville e villini) valori unitari per superficie lorda da un minimo di €/mq.1.353,00.- ad un massimo di €/mq.1.590,00.-.

(Ved.ALL.11 - Comparabili).

E' stato inoltre tenuto conto delle condizioni intrinseche dell'immobile da stimare in base ai dati rilevati e descritti nella relazione che precede, ed in particolare del suo stato manutentivo, delle sue caratteristiche costruttive, della sua ubicazione, dell'epoca di costruzione e dei successivi recenti interventi di ristrutturazione, delle dotazioni e delle servitù sopra citate.

I comparabili rilevati durante le ricerche svolte, riguardano villette uni e bi-familiari situate nella medesima zona di ubicazione del bene oggetto di stima; l'epoca di costruzione risale per tutte e tre le abitazioni alla fine degli anni sessanta e non sono state successivamente oggetto di interventi di ristrutturazione. Per una corretta valutazione lo scrivente ritiene opportuno pertanto applicare dei coefficienti correttivi per considerare tale importante differenza, anche alla luce dei correnti costi di materiali e mano d'opera. Per lo stesso principio, ritiene inoltre corretto applicare anche alcuni coefficienti riduttivi per soppesare le caratteristiche negative del bene.

Il sottoscritto ha adottato il comparabile con il valore maggiore (pari ad €/mq.2.040,81.-) applicando allo stesso i seguenti coefficienti di aggiustamento:

- + 10% per la più recente epoca di ristrutturazione;
- + 5% per la miglior dotazione impiantistica;
- + 5% per la presenza della piscina;
- 15% per la presenza delle citate servitù;
- 3% per la sproporzione tra superficie abitativa e quella accessoria.

A seguito di tali aggiustamenti il valore unitario adottato per la stima del bene è pari ad €/mq.2.081,62.-.

Il parametro usato è quello commerciale localmente vigente e cioè del prezzo / metroquadro di superficie coperta (al lordo dei muri per l'edificio, e di superficie catastale per l'area pertinenziale).

| Identificativo corpo                                             | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 3 - Villetta Pistoia (PT) - Via di Colleggiato,43, piano | 431,68 mq                | 2.081,62 €/mq   | € 898.593,72       | 100,00%          | € 898.593,72 |

|                  |  |  |  |  |              |
|------------------|--|--|--|--|--------------|
| S1-T-1-2         |  |  |  |  |              |
| Valore di stima: |  |  |  |  | € 898.593,72 |

Valore di stima: € 898.593,72

## Deprezziamenti

| Tipologia deprezzamento                                                                                        | Valore    | Tipo |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica                                                                          | 27.573,00 | €    |
| Oneri di regolarizzazione catastale                                                                            | 3.000,00  | €    |
| Rischio assunto per mancata garanzia                                                                           | 5,00      | %    |
| Disagi per l'assegnatario derivanti dai tempi di attesa per la consegna dell'immobile e per la sua liberazione | 5,00      | €    |

**Valore finale di stima: € 823.086,03**

Di seguito vengono riportati i tre atti di compravendita quali comparabili individuati ed impiegati per la stima del bene, aventi ad oggetto altrettante abitazioni in villino situate nel raggio di ca. ml.500 dall'immobile in esame:

A.- atto di compravendita ricevuto dal Not. Anna Chiostrini di Pistoia in data 07.06.2024, rep.2883, racc.1498, trascritto a Pistoia il 12.06.2024 al n°3904 reg.part., mediante il quale è stata compravenduta porzione di un fabbricato bifamiliare posto in Comune di Pistoia, via del Maestrale,3, costituita da un'abitazione terra-tetto, per un prezzo unitario (€/mq. di superficie lorda commerciale ragguagliata) pari ad €/mq.1.839,38.-;

B.- atto di compravendita ricevuto dal Not. Antonio Marrese di Pistoia in data 04.02.2025, rep.150516, racc.19544, trascritto a Pistoia il 07.02.2025 al n°702 reg.part., mediante il quale è stata compravenduta un'abitazione in villino posta in Comune di Pistoia, via del Grecale,5, al prezzo unitario (€/mq. di superficie lorda commerciale ragguagliata) di €/mq.2.040,81.-;

C.- atto di compravendita ricevuto dal Not. Cosimo Marchi di Prato in data 07.08.2024, rep.16848, racc.13309, trascritto a Pistoia il 08.08.2024 al n°5521 reg.part., mediante il quale è stata compravenduta una villetta facente parte di un edificio bifamiliare posto in Comune di Pistoia, via del Maestrale,12 al prezzo unitario (€/mq. di superficie lorda commerciale ragguagliata) di €/mq.1.639,78.-.

All'importo stimato sono stati detratti gli importi come sopra indicativamente quantificati per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile.

Tenuto conto dei meccanismi d'asta, dei tempi di attesa per l'assegnatario, degli eventuali disagi ed attese per la liberazione e la disponibilità degli immobili, del rischio assunto per mancata garanzia derivante dalla possibile richiesta di adeguamenti al fine di ottenere la sanatoria delle opere strutturali, il sottoscritto ritiene inoltre corretto applicare i suddetti deprezzamenti pari al 5% ognuno.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'incarico assegnato all'esperto stimatore nella presente procedura ha portato a verificare che i beni oggetto di stima risultano difformi da quanto assentito da parte del Comune di Pistoia con i sopra citati titoli edilizi.

Pertanto il sottoscritto ha proceduto a determinare i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, sia per quanto riguarda diritti, oblazioni ed oneri, sia per quanto concerne competenze tecniche e relative imposte.

Circa le verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto ed in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, il sottoscritto evidenzia che per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituirsi all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito di idonea ed accurata istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Quanto sopra premesso, lo scrivente precisa che quanto indicato in merito alla regolarizzazione urbanistico-edilizia ed ai relativi costi da sostenere per la sanatoria degli abusi rilevati, è da intendersi formulato in termini orientativi e presuntivi e può essere soggetto a possibili modificazioni/variazioni anche sostanziali degli importi; inoltre le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.

Si precisa altresì che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che si evidenziano di seguito:

- tutte le indagini e gli accertamenti eseguiti in loco sono stati esclusivamente di carattere ricognitivo e non demolitivo, non avendone titolo nel mandato ricevuto;
- non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;
- non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici;
- non sono state eseguite verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quanto eventualmente richiamato dal D.M. 22/01/2008 n. 37 e s.m.i.) volte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle u.i.;
- non è stata esperita la misurazione dell'effettiva estensione dell'area pertinenziale del Bene 3, né la relativa riconfinazione;
- non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni e/o saggi geologici e/o geotecnici di sorta sulla predetta area;
- non è stata verificata la funzionalità del sistema di smaltimento dei reflui e la sua eventuale conformità alla relativa normativa;
- non sono state svolte indagini e verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi del fabbricato (D.Lgs. 192/2005 - D.Lgs. 311/2016 - L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i e comunque riferibili alla normativa di riferimento);
- non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Romoli Riccardo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - ALL.1 - ESTRATTI DI MAPPA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL.2 - VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALL.3 - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALL.4 - ELABORATI PLANIMETRICI
- ✓ Altri allegati - ALL.5 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL.6 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - ALL.7 - COPIA TITOLI DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - ALL.8 - CERTIFICATI ANAGRAFICI
- ✓ Altri allegati - ALL.9 - COPIA AVVISI ALLE PARTI
- ✓ Altri allegati - ALL.10 - COMUNICAZIONE AMMINISTRATORE CONDOMINIALE (LOTTO 1)
- ✓ Altri allegati - ALL.11 - COMPARABILI
- ✓ Altri allegati - ALL.12 - VERIFICA ESISTENZA LOCAZIONI-COMODATI D'USO
- ✓ Altri allegati - ALL.13 - ATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU' (LOTTO 2)
- ✓ Altri allegati - ALL.14 - COMPUTO METRICO OPERE RIMESSA IN PRISTINO (LOTTO 2)
- ✓ Altri allegati - ALL.15 - TAVOLA GRAFICA ALLEGATA ALL'ULTIMO TITOLO EDILIZIO (LOTTO 2)

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Corso Antonio Gramsci,104, piano S1-2-3  
Trattasi dei diritti di piena proprietà pari all'intero, su porzione di un più ampio edificio a carattere condominiale ubicato in Comune e Città di Pistoia, all'interno delle mura cittadine, Corso Antonio Gramsci,104, elevato di quattro piani fuori terra oltre seminterrato, dotato di ascensore, costituita da un appartamento di civile abitazione disposto sui piani secondo e terzo (sottotetto). L'unità immobiliare risulta composta da: ingresso, ampio locale soggiorno-pranzo con balcone sul fronte sud-est, disimpegno, cucina, ripostiglio, altro disimpegno, stanza armadi, camera, tre bagni e guardaroba al secondo piano, due scale interne per il collegamento con il piano terzo (sottotetto) formato da un bagno, tre ampi locali uso soffitta, due dei quali impropriamente utilizzati come camere da letto, altri due vani di più modeste dimensioni sempre ad uso soffitta il più grande dei quali trasformato abusivamente in bagno, con più avanti precisato al paragrafo "Regolarità Edilizia". L'appartamento è inoltre corredato da un locale ad uso cantina ubicato al piano seminterrato. Sono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio, ed in particolare sull'androne, sulle scale, sull'ascensore, su corridoi e disimpegni, sulla corte ubicata sul fronte est dell'edificio, oltre che sulle strutture e sugli impianti ai sensi dell'art.1117 del C.C..

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 106, Sub. 33, Categoria A3 - Fg. 220, Part. 106, Sub. 34, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in esame, è classificato nel Piano del Centro Storico di Pistoia, approvato con D.C.C. n°30 dell'11.02.2008, quale "Edificio Modulare - Edificio di Fusione" di cui all'art.20 delle relative Norme Tecniche di Attuazione (Ved. ALL.6 - Documentazione Urbanistica).

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Vicolo del Paradiso,11, piano T  
Trattasi dei diritti di piena proprietà pari all'intero, su porzione della corte pertinenziale esterna dell'edificio condominiale di cui fa parte il Bene 1 precedentemente descritto, raggiungibile tramite passo carrabile condominiale dotato di cancello automatizzato, segnato dal n°c°11 del vicolo del Paradiso, nonché dall'interno del predetto edificio attraverso porta e scalette di servizio ubicate sul fronte sud-est. Detta porzione, situata nell'angolo nord est della corte, è costituita da un'area pavimentata in autobloccanti adibita a posti auto scoperti, della superficie catastale di mq.24. Lo stallo è quindi sufficiente al parcheggio di due auto. Sono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio, ed in particolare sull'atrio d'ingresso all'edificio e sullo spazio di manovra condominiale, oltre che sulle strutture e sugli impianti ai sensi dell'art.1117 del C.C..

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 220, Part. 106, Sub. 26, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in esame, è classificato nel Piano del Centro Storico di Pistoia, approvato con D.C.C. n°30 dell'11.02.2008, quale "Edificio Modulare - Edificio di Fusione" di cui all'art.20 delle relative Norme Tecniche di Attuazione (Ved. ALL.6 - Documentazione Urbanistica).

**Prezzo base d'asta: € 393.413,30**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via di Collegigliato,43, piano S1-T-1-2  
Trattasi dei diritti di piena proprietà pari all'intero, su porzione di un più ampio edificio di origine

colonica, radicalmente ristrutturato, ampliato e trasformato in civile abitazione nei primi anni 2000, posto in Comune di Pistoia, via di Colleggliato,43, costituita da un'abitazione in villino del tipo "terra-tetto", situata all'estremità est dell'edificio, libera su tre lati ed in aderenza con il proprio fronte ovest alla residua porzione di fabbricato di altrui proprietà. Essa è elevata in massima parte di due piani fuori terra (T/1°) ed in parte del solo pianterreno, oltre ampio seminterrato e parziale piano secondo (sottotetto), corredata da vasta area pertinenziale esclusiva interamente recintata, in parte adibita a viabilità di accesso e spazi di manovra, in parte a verde, in parte a solarium con piscina. Detta porzione risulta così composta: - al pianterreno da ingresso, soggiorno, pranzo con grande camino, cucina, disimpegno, bagno ed ampio porticato, quest'ultimo abusivamente tamponato parte con infissi e parte in muratura; - al primo piano da ballatoio-disimpegno, due camere matrimoniali, stanza armadi e bagno; - al piano secondo (sottotetto) da piccolo vano studio con soppalco; - al piano seminterrato da ampio disimpegno, due cantine, lavanderia, due locali tecnici, scannafosso, grande rimessa, locale uso sgombero-rimessa, locale tecnico a servizio della piscina, piccolo disimpegno, spogliatoi con docce e bagno sempre a servizio della piscina, oltre a vano scale (chiuso e coperto abusivamente) per l'accesso diretto alla sovrastante zona solarium-piscina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 207, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 184, Part. 207, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 184, Part. 207, Sub. 1, Categoria E

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

Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima e parte dell'area pertinenziale, sono identificati nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale tra i "Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS6 - Aggregati e complessi isolati di valore testimoniale" di cui all'art.35 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; il fabbricato è inoltre classificato con categoria "F4-Edificato esistente - Edifici storici (esistenti al 1953)" di cui all'art.38 delle citate N.T.A.. La residua porzione della corte pertinenziale ricade invece tra le "Aree verdi attrezzate - Verde privato e pertinenze" di cui all'art.104 delle N.T.A. (Ved. ALL.6 - Documentazione Urbanistica).

**Prezzo base d'asta: € 823.086,03**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2025 DEL R.G.E.

## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 393.413,30

| Bene N° 1 - Appartamento                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |           |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                                | Pistoia (PT) - Corso Antonio Gramsci,104, piano S1-2-3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |           |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 220, Part. 106, Sub. 33,<br>Categoria A3 - Fg. 220, Part. 106,<br>Sub. 34, Categoria C2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Superficie | 184,53 mq |
| Stato conservativo:                        | L'unità immobiliare qui descritta, così come il palazzo di cui costituisce porzione, si trova in ottime condizioni di manutenzione e conservazione. L'abitazione è dotata di ottime finiture, realizzate con materiali di prima scelta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |           |
| Descrizione:                               | Trattasi dei diritti di piena proprietà pari all'intero, su porzione di un più ampio edificio a carattere condominiale ubicato in Comune e Città di Pistoia, all'interno delle mura cittadine, Corso Antonio Gramsci,104, elevato di quattro piani fuori terra oltre seminterrato, dotato di ascensore, costituita da un appartamento di civile abitazione disposto sui piani secondo e terzo (sottotetto). L'unità immobiliare risulta composta da: ingresso, ampio locale soggiorno-pranzo con balcone sul fronte sud-est, disimpegno, cucina, ripostiglio, altro disimpegno, stanza armadi, camera, tre bagni e guardaroba al secondo piano, due scale interne per il collegamento con il piano terzo (sottotetto) formato da un bagno, tre ampi locali uso soffitta, due dei quali impropriamente utilizzati come camere da letto, altri due vani di più modeste dimensioni sempre ad uso soffitta il più grande dei quali trasformato abusivamente in bagno, con più avanti precisato al paragrafo "Regolarità Edilizia". L'appartamento è inoltre corredato da un locale ad uso cantina ubicato al piano seminterrato. Sono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio, ed in particolare sull'androne, sulle scale, sull'ascensore, su corridoi e disimpegni, sulla corte ubicata sul fronte est dell'edificio, oltre che sulle strutture e sugli impianti ai sensi dell'art.1117 del C.C.. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |           |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |           |
| Stato di occupazione:                      | L'immobile risulta occupato dall'esecutato, **** Omissis ****, che vi risiede stabilmente con la propria famiglia composta dalla moglie, Sig.ra **** Omissis ****, e dal figlio **** Omissis ****.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |           |

| Bene N° 2 - Posto auto |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |          |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:            | Pistoia (PT) - Vicolo del Paradiso,11, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |          |
| Diritto reale:         | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:    | Posto auto<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 220, Part. 106, Sub. 26,<br>Categoria C6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Superficie | 14,40 mq |
| Stato conservativo:    | L'unità immobiliare qui descritta, così come il complesso condominiale di cui costituisce porzione, si trova in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |          |
| Descrizione:           | Trattasi dei diritti di piena proprietà pari all'intero, su porzione della corte pertinenziale esterna dell'edificio condominiale di cui fa parte il Bene 1 precedentemente descritto, raggiungibile tramite passo carrabile condominiale dotato di cancello automatizzato, segnato dal n°c°11 del vicolo del Paradiso, nonché dall'interno del predetto edificio attraverso porta e scalette di servizio ubicate sul fronte sud-est. |            |          |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | Detta porzione, situata nell'angolo nord est della corte, è costituita da un'area pavimentata in autobloccanti adibita a posti auto scoperti, della superficie catastale di mq.24. Lo stallo è quindi sufficiente al parcheggio di due auto. Sono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio, ed in particolare sull'atrio d'ingresso all'edificio e sullo spazio di manovra condominiale, oltre che sulle strutture e sugli impianti ai sensi dell'art.1117 del C.C.. |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile risulta nel possesso dell'esecutato, **** Omissis ****, che risiede stabilmente nell'abitazione di cui al Bene 1 con la propria famiglia composta dalla moglie, Sig.ra **** Omissis ****, e dal figlio **** Omissis ****.                                                                                                                                                                                                                                                          |

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 823.086,03

| Bene N° 3 - Villetta                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |           |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Pistoia (PT) - Via di Collegigliato,43, piano S1-T-1-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Villetta<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 184, Part. 207, Sub. 3,<br>Categoria A7 - Fg. 184, Part. 207,<br>Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 184,<br>Part. 207, Sub. 1, Categoria E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Superficie</b> | 431,68 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile descritto si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con finiture, infissi e dotazioni impiantistiche di buon livello. Gli esteri si presentano particolarmente curati e ben mantenuti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Trattasi dei diritti di piena proprietà pari all'intero, su porzione di un più ampio edificio di origine colonica, radicalmente ristrutturato, ampliato e trasformato in civile abitazione nei primi anni 2000, posto in Comune di Pistoia, via di Collegigliato,43, costituita da un'abitazione in villino del tipo "terra-tetto", situata all'estremità est dell'edificio, libera su tre lati ed in aderenza con il proprio fronte ovest alla residua porzione di fabbricato di altrui proprietà. Essa è elevata in massima parte di due piani fuori terra (T/1°) ed in parte del solo pianterreno, oltre ampio seminterrato e parziale piano secondo (sottotetto), corredata da vasta area pertinenziale esclusiva interamente recintata, in parte adibita a viabilità di accesso e spazi di manovra, in parte a verde, in parte a solarium con piscina. Detta porzione risulta così composta: - al pianterreno da ingresso, soggiorno, pranzo con grande camino, cucina, disimpegno, bagno ed ampio porticato, quest'ultimo abusivamente tamponato parte con infissi e parte in muratura; - al primo piano da ballatoio-disimpegno, due camere matrimoniali, stanza armadi e bagno; - al piano secondo (sottotetto) da piccolo vano studio con soppalco; - al piano seminterrato da ampio disimpegno, due cantine, lavanderia, due locali tecnici, scannafosso, grande rimessa, locale uso sgombero-rimessa, locale tecnico a servizio della piscina, piccolo disimpegno, spogliatoi con docce e bagno sempre a servizio della piscina, oltre a vano scale (chiuso e coperto abusivamente) per l'accesso diretto alla sovrastante zona solarium-piscina. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile risulta occupato dagli esecutati, **** Omissis ****, che vi risiedono stabilmente. (Ved. ALL.8 - Certificati anagrafici).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |           |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - CORSO ANTONIO GRAMSCI,104, PIANO S1-2-3

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 20/04/2023  
Reg. gen. 3885 - Reg. part. 485  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 387.469,98  
Spese: € 49.760,02  
Interessi: € 62.770,00  
Percentuale interessi: 5,40 %  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 04/04/2023  
N° repertorio: 470

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 23/06/2025  
Reg. gen. 5775 - Reg. part. 4020  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: La presente trascrizione è stata rettificata con quella di seguito indicata (r.p.5743 del 11.09.2025).
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 11/09/2025  
Reg. gen. 8128 - Reg. part. 5743  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: La presente formalità è stata presentata in rettifica della precedente trascrizione (r.p.4020 del 23.06.2025), per errata indicazione di diritti e regime patrimoniale dei coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VICOLO DEL PARADISO,11, PIANO T

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 20/04/2023  
Reg. gen. 3885 - Reg. part. 485  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 387.469,98  
Spese: € 49.760,02  
Interessi: € 62.770,00  
Percentuale interessi: 5,40 %  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 04/04/2023  
N° repertorio: 470

#### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 23/06/2025  
Reg. gen. 5775 - Reg. part. 4020  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: La presente trascrizione è stata rettificata con quella di seguito indicata (r.p.5743 del 11.09.2025).
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 11/09/2025  
Reg. gen. 8128 - Reg. part. 5743  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: La presente formalità è stata presentata in rettifica della precedente trascrizione (r.p.4020 del 23.06.2025), per errata indicazione di diritti e regime patrimoniale dei coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DI COLLEGIGLIATO,43, PIANO S1-T-1-2**

#### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 20/04/2023  
Reg. gen. 3885 - Reg. part. 485  
Quota: 1/1  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 387.469,98

Spese: € 49.760,02  
Interessi: € 62.770,00  
Percentuale interessi: 5,40 %  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 04/04/2023  
N° repertorio: 470

#### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 23/06/2025

Reg. gen. 5775 - Reg. part. 4020

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La presente trascrizione è stata rettificata con quella di seguito indicata (r.p.5743 del 11.09.2025).

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 11/09/2025

Reg. gen. 8128 - Reg. part. 5743

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità è stata presentata in rettifica della precedente trascrizione (r.p.4020 del 23.06.2025), per errata indicazione di diritti e regime patrimoniale dei coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.