

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rauty Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 77/2025 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.565,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24

In data 08/09/2025, il sottoscritto Arch. Rauty Claudia, con studio in Via Cavour, 37 - 51100 - Pistoia (PT), email claudiaauty@gmail.com, PEC claudia.rauty@archiworldpec.it, Tel. 347 6280798, Fax 347 6280798, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Giosuè Carducci 35, piano primo (Coord. Geografiche: 43.931355, 10.915787)

DESCRIZIONE

Appartamento al piano primo di un piccolo fabbricato di quattro piani fuori terra (piano terreno, primo, secondo e terzo). Il fabbricato è formato da sole tre unità immobiliari, una per piano, ad esclusione del piano terreno dove si trova solo il portone di accesso dalla strada e il corridoio che conduce al vano scala condominiale.

All'appartamento si accede direttamente dal portone lungo via Carducci, percorrendo un corridoio condominiale e la rampa delle scale condominiali fino al piano primo dove si trova la porta di accesso all'abitazione, l'unica al piano primo.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, ripostiglio, camera, cucina, bagno e terrazza esterna.

Il fabbricato è posizionato all'interno del centro storico della città di Pistoia in zona ztl. Ha i vari servizi essenziali tutti nelle vicinanze e raggiungibili facilmente a piedi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Giosuè Carducci 35, piano primo

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La proprietaria **** Omissis **** ha acquistato l'appartamento dichiarandosi di stato civile libero e quindi come bene personale.

I diritti posti in vendita sono pari a 1/1 cioè l'intera proprietà.

I diritti posti in vendita corrispondono a quelli indicati sulla trascrizione del pignoramento del 30/05/2025 registro generale n. 4985 e registro particolare n. 3444.

CONFINI

Via Giosuè Carducci, F. 222 p. 325 sub 12 appartamento al piano secondo di proprietà **** Omissis ****, ingresso/corridoio/vano scala condominiale, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	47,60 mq	54,40 mq	1	54,40 mq	2,90 m	primo
Terrazza	13,85 mq	13,85 mq	0,3	4,15 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				58,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un immobile ad uso abitativo al piano primo di un piccolo fabbricato formato da sole tre unità immobiliari con un terrazzo esterno.

Il pignoramento trascritto in data 30/05/2025 al registro generale n. 4985 e registro particolare n. 3444 riguarda 1/1 di piena proprietà, che è esattamente la quota di proprietà della persona eseguita.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 222, Part. 325, Sub. 11 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 0,36 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 23/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 222, Part. 325, Sub. 11 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 202,45 Piano 1
Dal 23/01/1994 al 30/06/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 222, Part. 325, Sub. 11 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 202,45 Piano 1
Dal 30/06/1994 al 27/05/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 222, Part. 325, Sub. 11 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 202,45 Piano 1
Dal 27/05/2001 al 14/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 222, Part. 325, Sub. 11 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 202,45 Piano 1
Dal 14/06/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 222, Part. 325, Sub. 11 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 202,45 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 05/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 222, Part. 325, Sub. 11 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 202,45 Piano 1

Si comunica che in data 18/06/2024 risulta un variazione toponomastica (pratica n. PT0027107 in atti dal 18/06/2024) che però non ha variato alcun dato relativo all'immobile.

Per questo rimane indicato come indirizzo dell'immobile via Giosuè Carducci n. 11 mentre attualmente l'appartamento si trova in via Giosuè Carducci n. 35.

Il titolare catastale corrisponde a quello reale e attuale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	222	325	11		A4	6	4 vani	54 mq	202,45 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'attuale planimetria catastale è quella di impianto, risalente al 31/12/1939, e mai aggiornata.

La planimetria attualmente presente le seguenti difformità: non risulta indicata nella planimetria il ripostiglio creato costruendo una parete in cartongesso nella porzione rientrante del soggiorno; nonostante nella planimetria originaria sia stato indicato a penna la presenza della terrazza esterna questa non è stata conteggiata dall'Agenzia delle Entrate in occasione del calcolo dei dati di superficie da inserire in visura, forse anche perché non è indicata la porta che dalla cucina fa accedere alla terrazza.

Andrà quindi presentata una planimetria aggiornata con l'inserimento del ripostiglio e nell'occasione andrà meglio rappresentata sia l'unità immobiliare (giusto posizionamento di finestre, porte e corretto andamento delle murature) e la terrazza esterna che quindi entrerà, con i suoi metri quadrati rapportati, nei dati di superficie di questo immobile.

Il costo preventivabile per la presentazione della nuova planimetria catastale è preventivabile in 500 euro comprensiva di diritti catastali. Il rilievo necessario alla presentazione della nuova planimetria è conteggiato nella pratica edilizia di sanatoria che andrà presentata per avere la conformità urbanistica.

Il pignoramento trascritto in data 30/05/2025 al registro generale n. 4985 e registro particolare n. 3444 riguarda la proprietà dell'intero bene identificato esattamente dai dati catastali sopra riportati.

PRECISAZIONI

Nell'atto di provenienza viene indicato come compreso nella compravendita anche "un piccolissimo ripostiglio posto sul pianerottolo dell'ammezzato tra piano primo e piano secondo".

Si specifica quanto segue:

- nel precedente atto di compravendita, del 1994, non era in alcun modo indicato questo spazio;
- questo spazio non ha autonoma rappresentazione planimetrica e identificativa catastale;
- questo spazio non risulta accatastato nemmeno come bene comune non censibile del condominio;
- proseguendo nella salita della scala condominiale effettivamente al piano ammezzato, tra primo e secondo piano, vi è una porta chiusa con un lucchetto all'interno della quale non sono riuscita ad accedere. Si tratta di uno spazio che misurato dall'esterno ha una superficie di circa 0,8 mq.

Di fatto questo piccolo spazio non ha autonoma e precisa provenienza, non ha autonoma rappresentazione

catastale e non è citato nel precedente atto di compravendita quindi per quanto riguarda la mia perizia questo spazio non verrà in alcun modo valutato perché non rientra all'interno di quanto pignorato in quanto l'oggetto dell'ipoteca giudiziale, che poi ha portato al pignoramento, è esclusivamente quanto indicato catastalmente dal Foglio 222 particella 325 sub 11 e rappresentato nella relativa planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in uno stato conservativo normale considerando anche l'età della costruzione.

Il locale destinato a bagno ha finiture e una distribuzione interna datate, presenta inoltre segni di umidità e di vecchie infiltrazioni provenienti dal soffitto e dalla parete esterna.

Alcune porte interne e alcuni infissi esterni necessiterebbero di manutenzione e alcune porzioni dei soffitti presentano alcuni distacchi della tinta.

Per quanto riguarda le parti condominiali si precisa che la scala e l'ingresso condominiali avrebbero bisogno di una generale revisione e manutenzione in particolare di tutte le murature e della pavimentazione.

PARTI COMUNI

Tutte le parti del fabbricato condominiale che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, in particolare l'ingresso e il corridoio al piano terreno, il vano scala e la copertura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da rilevare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale di remota costruzione ha destinazione interamente residenziale.

L'appartamento ha affacci esclusivamente su due lati, i principali, su via Carducci e sul retro dell'edificio all'interno di una corte.

L'altezza interna utile è variabile: 2,90-2,95 m nei vani principali e 3 m nel disimpegno di ingresso.

L'appartamento, al quale si accede entrando dal portone condominiale da via Carducci, percorrendo il corridoio comune fino al vano scala condominiale e poi in corrispondenza del piano primo tramite portone, è composto da un ingresso, un soggiorno con grande ripostiglio, una cucina, una camera, un piccolo bagno e una terrazza che affaccia sulla grande corte interna sul retro del fabbricato.

Il corpo di fabbrica è realizzato in muratura mista portante, le pareti sono infatti di grande spessore tipiche di epoche remote. I solai orizzontali si presentano in parte realizzati con travi e travetti di legno con mezzane di cotto intonacate e in parte con solai continui probabilmente realizzati in voltine di mattoni o con longarine metalliche successivamente intonacati.

L'esterno è rifinito ad intonaco civile dipinto di giallo con una alta balza in cemento grezzo grigio nella parte a contatto con la strada, a protezione della parte più sensibile della muratura esterna.

Il manto di copertura è in tegoli e coppi di laterizio.

Per quanto concerne gli infissi delle finestre questi sono in legno di color bianco e con dispositivo di oscuramento costituito da persiane in legno di color verde bottiglia lungo via Carducci; le piccole finestre sul retro, del bagno e della cucina, non hanno oscuranti mentre la porta che conduce alla terrazza ha una controporta in legno color verde bottiglia.

Ad eccezione della finestra del bagno che presenta probabilmente l'infisso originario con vetro singolo, tutti gli

altri infissi verso l'esterno, porte e finestre, sono realizzati con interposizione di vetro camera al loro interno. La porta che conduce alla terrazza presenta più di metà della superficie dell'infisso vetrata.

Le porte interne che dall'ingresso portano in cucina e in soggiorno e che poi dal soggiorno porta in camera sono in legno dipinte con tinta bianca e si presentano in buone condizioni. La porta che dalla cucina porta in camera è in legno di colore scuro senza alcuna pittura colorata. La porta che conduce al bagno è in legno con segni di una vecchia pittura colore bianco/crema con evidenti segni di distacco.

I pavimenti interni di cucina, soggiorno, ripostiglio e camera sono in grandi mattonelle in cotto lucidato ben conservate. L'ingresso presenta la pavimentazione in marmette esagonali di colore bianco e bordeaux disposte a fiore, tipica pavimentazione presente negli immobili vecchi del centro storico, infatti si ritrova questa pavimentazione anche nel corridoio d'ingresso al piano terreno e nei pianerottoli della scala condominiale.

Il battiscopa è dipinto sulla muratura verticale con colore grigio.

Nel bagno il pavimento è realizzato con mattonelle quadrate in ceramica di colore verde e il rivestimento verticale fino all'altezza di 1,80 m è realizzato con mattonelle quadrate in ceramica bianca con dei fiorellini geometrici decorativi.

Il terrazzo esterno è pavimentato con mattonelle rettangolari in cotto da esterno.

La pittura della parte alta delle pareti del bagno è di colore bianco mentre le altre stanze sono state pitturate con finitura effetto spugnato di un colore crema.

L'impianto di riscaldamento è realizzato con un impianto di riscaldamento termosingolo alimentato da caldaia murale alimentata a gas metano posizionata nella terrazza esterna e da radiatori.

Nell'immobile è presente un condizionatore nel salotto con motore esterno posizionato accanto alla caldaia.

In generale l'unità immobiliare all'interno si presenta in un normale stato di manutenzione, con finiture in alcuni casi buone in altre vetuste. Ci sono segni di vecchie infiltrazioni nel soffitto e nella parete verso l'esterno del bagno e diversi segni di umidità di risalita nelle pareti esterne che delimitano il terrazzo esterno.

Esternamente la facciata lungo via Carducci si presenta in un normale stato di manutenzione, la porzione di facciata che affaccia sulla corte interna inizia a presentare i primi segni di deterioramento della pittura delle facciate nelle porzioni limitrofe alla porta di accesso alla terrazza stessa e si presenta con colorazioni che sembrano essere state riprese in tempi diversi.

L'ingresso e il vano scala condominiali presentano evidenti distacchi di porzioni di tinta e in alcuni casi anche di intonaco e si presenta in modesto stato manutentivo. Anche lo stato conservativo delle marmette della pavimentazione del corridoio condominiale è alquanto modesta con crepe e riprese varie.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla proprietaria esecutata **** Omissis **** e dai due figli **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Si allega alla Perizia Certificato contestuale di Residenza e Stato di Famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pistoia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 23/01/1994 al	**** Omissis ****	dichiarazione di successione

30/06/1994		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	09/12/1994	100	1104
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	08/09/1995	5728	3921
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/1994 al 27/05/2001	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Chiostrini	30/06/1994	18133	6318
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	16/07/1994	4774	3152
		Registrazione			
Dal 27/05/2001 al 14/06/2002	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	26/06/2001	33	1203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	27/08/2002	7505	4874
		Registrazione			
Dal 14/06/2002 al 05/12/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ersoch Maurizio	14/06/2002	74948	16753
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	03/07/2002	5761	3676
		Registrazione			

		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.

La provenienza ventennale è completamente coperta dall'atto di provenienza in quanto è stato stipulato nel giugno del 2002.

Per completezza si precisa anche che per le due dichiarazioni di successione presenti nella storia ipotecaria del bene e antecedenti al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento (30/05/2025) non risultano trascritte le relative accettazioni tacite di eredità.

Si specifica quindi che in occasione del contratto di compravendita del 2002 in favore della esecutata **** Omissis **** contro **** Omissis **** non risulta sia stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte della signora **** Omissis **** dalla quale i due eredi, per la quota di 1/2 ciascuno, hanno ereditato l'immobile oggetto di compravendita e ora di stima.

Per ripristinare la perfetta continuità delle trascrizioni anche ante il ventennio precedente ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 andrebbe quindi trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte della signora **** Omissis **** nata il 30/08/1922 a Pistoia e deceduta il 27/05/2001, da parte degli eredi **** Omissis **** (figli).

La trascrizione è possibile in forza dell'atto di compravendita del 14/06/2002, trascritto il 03/07/2002 ai nn. 5761 r.g. e 3676 r.p.

Similmente in precedenza, e cioè in occasione del precedente contratto di compravendita del 1994 in favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****, non risulta sia stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte della signora **** Omissis **** dalla quale il figlio ha ereditato, per la quota di 1/1, l'immobile oggetto di compravendita e ora di stima.

Per ripristinare la perfetta continuità delle trascrizioni anche ante il ventennio precedente ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 andrebbe quindi trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte della signora **** Omissis **** nata il 02/01/1912 a Pistoia e deceduta il 23/01/1994, da parte dell'erede **** Omissis **** (figlio).

La trascrizione è possibile in forza dell'atto di compravendita del 30/06/1994, trascritto il 16/07/1994 ai nn. 4774 r.g. e 3152 r.p.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia semplice dell'atto alla Conservatoria di Pistoia e si allega alla perizia.

Si allega alla Perizia anche la copia semplice del precedente atto di compravendita del 1994.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 11/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 15/01/2020
Reg. gen. 274 - Reg. part. 32
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Spese: € 30.000,00
Interessi: € 20.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 19/12/2019
N° repertorio: 1439/2019

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 30/05/2025
Reg. gen. 4985 - Reg. part. 3444
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200€ + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.

Per l'ipoteca giudiziale avendo un'imposta ipotecaria con valori > a € 40.000,00 gli oneri di cancellazione ammontano allo 0,50% dell'ipoteca (1.000 €) + 59 € d'imposta di bollo + 35 € taxa ipotecaria, per un totale di € 1.094.

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 1.388 euro.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'appartamento oggetto di perizia rientrando nel Centro Storico di Pistoia è normato dal Piano Particolareggiato del Centro Storico (di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 11/02/2008).

Il fabbricato è classificato come Edificio modulare: edificio in fusione (art. 20).

"Art. 20 Edificio Modulare (casa torre, casa a schiera e di fusione)

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

- edificio specialistico religioso

- edificio specialistico civile
- palazzo
- palazzetto
- edificio modulare di base
- edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

- edificio specialistico otto/novecentesco
- edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:

- fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 20 Edificio modulare (casa a torre, casa a schiera e di fusione)

Definizione: sono gli edifici che rappresentano l'edilizia caratterizzati dalla tipologia classificale di base e sono costituiti:

2) Edificio di fusione

tipi modulari risultati dall'aggregazione storica di più corpi di fabbrica del tipo precedente, in cui gli alloggi sono stati ricollegati mantenendo la posizione di uno dei corpi scala o ricostruiti con diverse dimensioni e varianti, anche in relazione alla posizione d'angolo, destinati prevalentemente alla residenza, quasi sempre alloggi in affitto, individuati in cartografia con colore arancione.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria ristrutturazione/riqualificazione R1.

Si prescrive sempre la conservazione del corpo scala per i tipi modulari 1) e per gli edifici nei quali la fusione è avvenuta mantenendo uno dei corpi scala e si conserva il modello originario su cui è basata l'aggregazione antica, come individuata nell'Atlante dei tipi. Inoltre si richiede sempre per tutti la conservazione del disegno della facciata sugli spazi pubblici.

Per gli edifici, specificatamente individuati in cartografia, per i quali il processo di crescita tipologica non si è definito, anche in relazione al tessuto circostante, è ammesso il rialzamento di un piano, come specificato all'articolo 11, nel rispetto di tutte le proprie caratteristiche tipologiche, architettoniche e formali delineate nell'Atlante dei tipi edilizi e nelle Norme tecniche.

L'aumento delle unità immobiliari è ammesso, nel rispetto dell'articolo 5, seguendo prioritariamente le divisioni catastali storiche, individuate in cartografia.

Destinazione d'uso: residenza,

Solo il piano terra può essere destinato ad attività commerciali o artigianali di servizio. Attività artigianali di servizio, che non siano insalubri, sono ammissibili ai piani diversi dal terreno, purché il loro svolgimento sia compatibile con le caratteristiche architettoniche proprie dei locali abitativi e rispettoso della funzione residenziale."

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in data antecedente al 01/19/1967 e addirittura in data antecedente al 17 agosto 1942.

Nell'archivio del Comune di Pistoia (sia nello storico che in quello attuale), non risulta alcuna pratica presentata dal 1925 ad oggi riguardante l'immobile oggetto di perizia ad eccezione di:

- Pratica edilizia n. 958/2009 del 29/05/2009, opere di manutenzione ordinaria per rifacimento della pavimentazione del terrazzo intestata a **** Omissis ****.

La pratica edilizia al suo interno oltre alla comunicazione ha allegata solo la documentazione fotografica senza alcuna planimetria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il fabbricato nel quale si trova l'appartamento oggetto di stima è stato realizzato in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio. Presso l'archivio, sia storico che attuale, del Comune di Pistoia non sono presenti titoli abilitativi rilasciati o assentiti che lo riguardano; in casi come questo lo stato legittimo, come previsto dall'art. 9-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto quale, nel nostro caso, la planimetria catastale del 31 dicembre 1939.

Allo stato attuale il fabbricato risulta in parte non conforme alla planimetria catastale di impianto quindi di seguito si elencano le difformità riscontrate.

La planimetria catastale del 1939, che rappresenta lo stato legittimo, riporta diffusi errori grafici e di rappresentazione propri di una planimetria realizzata per fini catastali e non urbanistici, quali murature rappresentate tutte in squadra, semplificazione della rappresentazione di sguanci di porte e finestre, mancata chiara rappresentazione di scalini, mancata o errata rappresentazione di aperture interne e verso l'esterno nel lato dell'appartamento che guarda la corte interna (porta e finestra nel vano cucina).

Alcuni di questi errori hanno comportato che i tecnici dell'Agenzia delle Entrate quando hanno inserito i dati di superficie nella visura catastale non abbiano considerato la terrazza esterna, questo perché nonostante la presenza della scritta terrazzo sulla planimetria non essendoci chiaramente indicata l'apertura della porta che conduceva fuori non è stata considerata la sua quota parte di superficie.

Per sicurezza e considerando che non esiste un elaborato planimetrico per questo fabbricato ho scaricato le planimetrie catastali degli immobili limitrofi per capire se il terrazzo sarebbe potuto essere considerato pertinenza di un'altra unità immobiliare. Dalla verifica è emerso che il terrazzo è pertinenza esclusiva dell'appartamento oggetto di perizia in quanto qualsiasi altra apertura si affacci su di esso è una finestra che si trova all'interno di pianerottoli di vani scala condominiali.

Oltre ai vari errori sopra elencati e presenti nella planimetria catastale attualmente nell'appartamento è presente un vano ripostiglio all'interno del vano soggiorno, realizzato costruendo una parete in cartongesso

chiusa al centro da due ante di legno, una specie di armadio a muro.

Questa opera è relativamente recente e per questa difformità andrà presentata una pratica edilizia di Cila tardiva con due tavole distinte, la tavola zero nella quale con i colori verde e blu verranno indicati tutte le differenze dovute ad errori grafici presenti nella planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate, prevalentemente errori nello spessore e nel posizionamento delle varie murature esistenti e delle nicchie, nel posizionamento corretto dei vari vani porta e finestra interni ed esterni e della corretta indicazione delle altezze interne degli ambienti. Questo tipo di errori rientrano tra quelli considerati tolleranze edilizie ai sensi dell'art. 34 bis, comma 2 bis del DPR 380/2001.

La seconda tavola da presentare ripartirà dalla situazione priva di errori grafici nella quale andrà indicata la parete divisoria realizzata per creare il ripostiglio.

Per questo tipo di pratica edilizia vanno preventivati i costi di un rilievo dettagliato di tutta l'unità immobiliare (600 euro), la predisposizione di tutti i modelli e allegati della Cila tardiva (400 euro) e poi i diritti di segreteria per la presentazione della pratica pari a 60 euro e la sanzione irrogata in caso di presentazione di una pratica di lavori già eseguiti pari a 1.000 euro. Per un totale quindi di 2.060 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non è gestito ad alcun amministratore di condominio e quindi non esistono regolamenti scritti che specifichino vincoli ed oneri condominiali. Si rimanda quindi alle consuetudini di legge.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Giosuè Carducci 35, piano primo
Appartamento al piano primo di un piccolo fabbricato di quattro piani fuori terra (piano terreno, primo, secondo e terzo). Il fabbricato è formato da sole tre unità immobiliari, una per piano, ad esclusione del piano terreno dove si trova solo il portone di accesso dalla strada e il corridoio che conduce al vano scala condominiale. All'appartamento si accede direttamente dal portone lungo via Carducci, percorrendo un corridoio condominiale e la rampa delle scale condominiali fino al piano primo dove si trova la porta di accesso all'abitazione, l'unica al piano primo. L'appartamento è composto da ingresso,

soggiorno, ripostiglio, camera, cucina, bagno e terrazza esterna. Il fabbricato è posizionato all'interno del centro storico della città di Pistoia in zona ztl. Ha i vari servizi essenziali tutti nelle vicinanze e raggiungibili facilmente a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 222, Part. 325, Sub. 11, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 73.187,50

Per determinare i valori unitari dell'unità immobiliare sono state preliminarmente fatte delle verifiche rispetto alla presenza di compravendite recenti di immobili ad uso residenziale nella stessa zona del Comune di Pistoia ed in particolare nella stessa zona del centro storico dove è ubicato il fabbricato oggetto di stima.

Sono stati individuati diversi immobili tra i quali ne sono stati scelti tre che si trovano entro 100 metri di distanza dal fabbricato all'interno del quale si trova il compendio da stimare e con caratteristiche dimensionali e costruttive simili.

Di ognuno ho reperito la copia dell'atto di vendita che allego alla presente stima.

Il primo immobile è stato venduto nel settembre 2023, è a destinazione abitativa ed è posto al piano superiore dell'appartamento oggetto di stima, quindi al secondo piano di via G. Carducci n. 35.

È posto al piano secondo ed è composto da ingresso, soggiorno, pranzo e angolo cottura in unico vano, disimpegno, camera da letto, ripostiglio, altro disimpegno/veranda e bagno.

L'appartamento è stato riaccatastato nel 2007 alla fine dei lavori di ristrutturazione e attualmente risulta accatastato come A3 di classe 4, consistenza 4 vani e superficie catastale pari a 55 mq, con rendita di 258,23 €.

L'immobile è stato venduto ristrutturato integralmente con pratica edilizia del 2003 conclusa nel 2005, con abitabilità appena presentata e con l'Attestato di prestazione energetica con classificazione in classe E.

Il prezzo di compravendita è stato di 115.000,00 € per una superficie lorda catastale totale di 55 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 2.090 €/mq.

Lo stato conservativo si suppone essere stato molto buono e quindi sicuramente migliore rispetto a quello dell'immobile oggetto di stima, per il resto il contesto e gli spazi condominiali sono gli stessi.

Lo stato conservativo buono rende non direttamente paragonabile il prezzo unitario ma è necessario apportare un correttivo corrispondente al valore di una ristrutturazione integrale dell'appartamento. Il prezzo unitario di una ristrutturazione può essere stimato intorno agli 800 €/mq e quindi il prezzo di vendita ridotto del costo di ristrutturazione diventa pari a 1.290 €/mq. Questo prezzo unitario di vendita si può ritenere direttamente paragonabile.

Il secondo e il terzo immobile sono stati venduti nell'aprile 2025, si trovano all'interno dello stesso fabbricato e sono entrambi a destinazione abitativa e sono posti a meno di 100 metri di distanza dall'appartamento oggetto di stima, più precisamente in via G. Carducci n. 8.

Il primo dei due è posto al piano secondo ed è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e bagno. L'appartamento si raggiunge direttamente da via Carducci percorrendo un corridoio e una scala condominiale.

L'appartamento è accatastato come A3 di classe 3, consistenza 3 vani e superficie catastale pari a 62 mq, con rendita di 162,68 €.

L'immobile è stato venduto privo di attestato di abitabilità, privo di impianti funzionanti così come certificato dall'Attestato di prestazione energetica con classificazione in classe F.

Il prezzo di compravendita è stato di 62.000,00 € per una superficie lorda catastale totale di 62 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 1.000 €/mq.

Lo stato conservativo si suppone essere stato molto simile a quello dell'immobile oggetto di stima in quanto oggetto degli ultimi interventi edilizi nel lontano 1996, ma il fatto che gli impianti siano stati simulati significa che al momento della vendita era con impianto scollegato e non funzionante. Per questo motivo si ritiene che il prezzo unitario di vendita si possa ritenere paragonabile solo a seguito di

un correttivo pari al costo necessario per l'installazione di una caldaia, revisione dell'impianto e installazione di una macchina di condizionamento (visto che l'immobile oggetto di stima ne ha uno). Per questo tipo di intervento si ritiene congruo un costo unitario di 200 €/mq e quindi il prezzo unitario di confronto diventa pari a 1.200 €/mq.

Il secondo dei due è posto al piano terzo ed è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e bagno, nonché da sovrastante soffitta indipendente, avente altezza inferiore alle misure minime che impongono, ai sensi delle vigenti norme di legge, l'obbligo di accampionamento, alla quale si accede direttamente dall'appartamento e non dotata di accesso di tipo fisso. Anche questo appartamento si raggiunge direttamente da via Carducci percorrendo un corridoio e una scala condominiale.

L'appartamento è accatastato come A3 di classe 3, consistenza 3 vani e superficie catastale pari a 60 mq, con rendita di 162,68 €.

L'immobile è stato venduto privo di attestato di abitabilità, privo di impianti funzionanti così come certificato dall'Attestato di prestazione energetica con classificazione in classe F.

Il prezzo di compravendita è stato di 60.000,00 € per una superficie lorda catastale totale di 60 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 1.000 €/mq.

Lo stato conservativo si suppone essere stato simile a quello dell'immobile oggetto di stima ma il fatto che gli impianti siano stati simulati significa che al momento della vendita era con impianto scollegato e non funzionante. Per questo motivo seguendo il ragionamento fatto sopra si ritiene che il prezzo unitario di vendita paragonabile sia pari a 1.200 €/mq.

I prezzi unitari di confronto ottenuti verificando compravendite recenti sono quindi: 1.290 €/mq e 1.200 €/mq (valore medio 1.245 €/mq).

Come ulteriore verifica è stato consultato il Borsino Immobiliare che per la zona in oggetto di Pistoia (zona Centro Storico interno alle Mura Urbane) e per abitazioni di tipo economico di fascia media come quella oggetto di stima, riporta come quotazione un minimo di 1.138 €/mq e un massimo di 1.545 €/mq, con un valore intermedio di 1.341 €/mq.

Questa quotazione corrisponde nei suoi valori medio/bassi ai valori ottenuti da uno dei confronti con le compravendite recenti.

Come verifica finale è stato anche effettuato un confronto con gli annunci immobiliari di alloggi con caratteristiche simili, posti in prossimità di quello oggetto della presente stima.

Non ne sono stati riscontrati molti e onestamente sono tutti in vendita con prezzi decisamente alti.

Ne sono comunque stati scelti due posti nei paraggi di quello oggetto di stima e con metrature interne identiche.

Il primo è un appartamento bilocale al piano primo senza ascensore di 55 mq con accesso da ingresso e scale condominiali, composto da ingresso, soggiorno con zona cottura, camera matrimoniale con terrazzo e bagno. Classe energetica G, con riscaldamento autonomo e da ristrutturare.

È in vendita a 110.000 € (Idealista.it codice 5343) per una superficie totale indicata di 55 mq, quindi si ottiene un prezzo di 2.000 €/mq.

Il secondo è un appartamento trilocale al piano primo senza ascensore di 55 mq con accesso da ingresso e scale condominiali, composto da ingresso-soggiorno, cucinotto, bagno, camera e cameretta-studio. Classe energetica G, con riscaldamento autonomo e in buono stato.

È in vendita a 110.000 € (Idealista.it codice 5352) per una superficie totale indicata di 55 mq, quindi si ottiene un prezzo di 2.000 €/mq.

Bisogna considerare che i prezzi degli annunci immobiliari prevedono di solito un margine di trattativa per cui è ragionevole ridurre i prezzi di vendita di almeno un 10% per ottenere dei valori più reali.

Si ottengono quindi i seguenti valori di riferimento: 1.800 €/mq per il primo immobile (cod. 5343) e 1.800 €/mq per il secondo immobile (cod. 5352).

Il valore di riferimento che si ottiene da questi due valori è pari a 1.800 €/mq, come già indicato in

premesse sembrano onestamente dei valori veramente troppo alti per immobili che necessitano di lavori di ammodernamento, anche importanti.

Si ritiene giustificato quindi per l'immobile oggetto di stima considerare un valore di stima finale pari a 1.250 €/mq, corrispondente ad un valore medio-basso del Borsino Immobiliare (in quanto l'appartamento comunque necessita di interventi di ammodernamento), ad un valore assolutamente in linea con i valori verificati e ottenuti per confronto di compravendite recenti.

L'immobile si trova in una posizione centrale e al piano primo quindi comodo da raggiungere anche senza la presenza dell'ascensore e la presenza della terrazza interna e non lungo la via di accesso è un valore aggiunto. Non è stato considerato un valore più alto in quanto comunque l'immobile necessita di interventi di ammodernamento, soprattutto nel vano destinato a bagno, e gli spazi condominiali non si presentano in buone condizioni.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente sostanzialmente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore: APPARTAMENTO (58,55 mq x 1.250 €/mq) = 73.187,50 €.

Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva finale pari a 73.187,50 €, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

A questa cifra vanno però sottratti i costi necessari alla regolarizzazione catastale e urbanistica pari a 500 euro per la regolarizzazione catastale più 2.060 euro per quella urbanistica, per un totale di 2.560 euro.

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato dell'immobile di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** posto in via Giosuè Carducci n. 35 a Pistoia è il seguente: Appartamento di mq. lordi commerciali 58,55: € 73.187,50 - € 2.560 = € 70.627,50 (valore di stima detratte le spese di regolarizzazione catastale e urbanistica).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - via Giosuè Carducci 35, piano primo	58,55 mq	1.250,00 €/mq	€ 73.187,50	100,00%	€ 73.187,50
Valore di stima:					€ 73.187,50

Valore di stima: € 73.187,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.060,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

La stima dell'immobile è stata ottenuta per comparazione utilizzando le seguenti fonti informative: copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche simili; borsino immobiliare; pubblicazioni di agenzie immobiliari relative a beni comparabili.

Tenuto conto che l'immobile necessita di una pratica edilizia per sistemare le difformità presenti e anche una pratica catastale, i costi di tale pratiche vengono sottratti al prezzo di stima in quanto rimarranno in carico all'acquirente.

Tenuto conto poi che l'immobile non è libero ma occupato dal debitore si considera un deprezzamento a tale titolo del 5%.

Tenuto conto inoltre dei maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato e al rischio che si assume per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ritiene congrua una ulteriore diminuzione di valore di mercato del 5% per la Stima a Valore d'Asta. Per un totale quindi di un deprezzamento, dopo aver sottratto gli oneri di regolarizzazione urbanistica, del 10%.

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

Pistoia, li 08/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rauty Claudia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa catastale
- ✓ N° 1 Ortofoto - ortofoto dell'intorno dell'immobile
- ✓ Foto - fotografie esterno ed interno dell'oggetto di stima
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale
- ✓ Altri allegati - lettera inizio operazioni peritali e ricevute raccomandate
- ✓ Altri allegati - schede immobili agenzie immobiliari e vendite recenti
- ✓ Altri allegati - visure ipotecarie con note estese

- ✓ Altri allegati - ultimo due contratti di compravendita 1994 e 2002
- ✓ Altri allegati - certificato di residenza e stato di famiglia
- ✓ Altri allegati - perizia versione privacy

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via Giosuè Carducci 35, piano primo
Appartamento al piano primo di un piccolo fabbricato di quattro piani fuori terra (piano terreno, primo, secondo e terzo). Il fabbricato è formato da sole tre unità immobiliari, una per piano, ad esclusione del piano terreno dove si trova solo il portone di accesso dalla strada e il corridoio che conduce al vano scala condominiale. All'appartamento si accede direttamente dal portone lungo via Carducci, percorrendo un corridoio condominiale e la rampa delle scale condominiali fino al piano primo dove si trova la porta di accesso all'abitazione, l'unica al piano primo. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, ripostiglio, camera, cucina, bagno e terrazza esterna. Il fabbricato è posizionato all'interno del centro storico della città di Pistoia in zona ztl. Ha i vari servizi essenziali tutti nelle vicinanze e raggiungibili facilmente a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 222, Part. 325, Sub. 11, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato all'interno del quale si trova l'appartamento oggetto di perizia rientrando nel Centro Storico di Pistoia è normato dal Piano Particolareggiato del Centro Storico (di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 11/02/2008). Il fabbricato è classificato come Edificio modulare: edificio in fusione (art. 20). "Art. 20 Edificio Modulare (casa torre, casa a schiera e di fusione) Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati). Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e

servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: - edificio specialistico religioso - edificio specialistico civile - palazzo - palazzetto - edificio modulare di base - edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: - edificio specialistico otto/novecentesco - edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: - fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso. Art. 20 Edificio modulare (casa a torre, casa a schiera e di fusione) Definizione: sono gli edifici che rappresentano l'edilizia caratterizzati dalla tipologia classifcale di base e sono costituiti: 2) Edificio di fusione tipi modulari risultati dall'aggregazione storica di più corpi di fabbrica del tipo precedente, in cui gli alloggi sono stati ricollegati mantenendo la posizione di uno dei corpi scala o ricostruiti con diverse dimensioni e varianti, anche in relazione alla posizione d'angolo, destinati prevalentemente alla residenza, quasi sempre alloggi in affitto, individuati in cartografia con colore arancione. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria ristrutturazione/riqualificazione R1. Si prescrive sempre la conservazione del corpo scala per i tipi modulari 1) e per gli edifici nei quali la fusione è avvenuta mantenendo uno dei corpi scala e si conserva il modello originario su cui è basata l'aggregazione antica, come individuata nell'Atlante dei tipi. Inoltre si richiede sempre per tutti la conservazione del disegno della facciata sugli spazi pubblici. Per gli edifici, specificatamente individuati in cartografia, per i quali il processo di crescita tipologica non si è definito, anche in relazione al tessuto circostante, è ammesso il rialzamento di un piano, come specificato all'articolo 11, nel rispetto di tutte le proprie caratteristiche tipologiche, architettoniche e formali delineate nell'Atlante dei tipi edilizi e nelle Norme tecniche. L'aumento delle unità immobiliari è ammesso, nel rispetto dell'articolo 5, seguendo prioritariamente le divisioni catastali storiche, individuate in cartografia. Destinazione d'uso: residenza, Solo il piano terra può essere destinato ad attività commerciali o artigianali di servizio. Attività artigianali di servizio, che non siano insalubri, sono ammissibili ai piani diversi dal terreno, purché il loro svolgimento sia compatibile con le caratteristiche architettoniche proprie dei locali abitativi e rispettoso della funzione residenziale."

Prezzo base d'asta: € 63.565,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 77/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.565,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via Giosuè Carducci 35, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 222, Part. 325, Sub. 11, Categoria A4	Superficie	58,55 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in uno stato conservativo normale considerando anche l'età della costruzione. Il locale destinato a bagno ha finiture e una distribuzione interna datate, presenta inoltre segni di umidità e di vecchie infiltrazioni provenienti dal soffitto e dalla parete esterna. Alcune porte interne e alcuni infissi esterni necessiterebbero di manutenzione e alcune porzioni dei soffitti presentano alcuni distacchi della tinta. Per quanto riguarda le parti condominiali si precisa che la scala e l'ingresso condominiali avrebbero bisogno di una generale revisione e manutenzione in particolare di tutte le murature e della pavimentazione.		
Descrizione:	Appartamento al piano primo di un piccolo fabbricato di quattro piani fuori terra (piano terreno, primo, secondo e terzo). Il fabbricato è formato da sole tre unità immobiliari, una per piano, ad esclusione del piano terreno dove si trova solo il portone di accesso dalla strada e il corridoio che conduce al vano scala condominiale. All'appartamento si accede direttamente dal portone lungo via Carducci, percorrendo un corridoio condominiale e la rampa delle scale condominiali fino al piano primo dove si trova la porta di accesso all'abitazione, l'unica al piano primo. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, ripostiglio, camera, cucina, bagno e terrazza esterna. Il fabbricato è posizionato all'interno del centro storico della città di Pistoia in zona ztl. Ha i vari servizi essenziali tutti nelle vicinanze e raggiungibili facilmente a piedi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla proprietaria esecutata **** Omissis **** e dai due figli **** Omissis **** e **** Omissis ****. Si allega alla Perizia Certificato contestuale di Residenza e Stato di Famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pistoia.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 15/01/2020

Reg. gen. 274 - Reg. part. 32

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Spese: € 30.000,00

Interessi: € 20.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 19/12/2019

N° repertorio: 1439/2019

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 30/05/2025

Reg. gen. 4985 - Reg. part. 3444

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura