

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PISTOIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia del C.T.U. Geom. Marini Andrea, nella procedura 28/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Bolognese n. 227 (catastalmente n. 223)	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Località Villa di Cireglio (pressi)	4
Lotto 1.....	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	13
Lotto 2.....	14
Titolarità	15
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	16
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	22

Vincoli ed oneri condominiali.....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	23
Riserve e particolarità da segnalare	24
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto 1	27
Lotto 2	29
Schema riassuntivo Procedura 28/2024.....	31
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 87.523,20	31
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 2.060,00	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Bolognese n. 227 (catastalmente n. 223).....	33
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Località Villa di Cireglio (pressi)	33

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO

In data 09/01/2025, il sottoscritto Geom. Marini Andrea, con studio in Via San Donato, 459 - 51100 - Pistoia (PT), email andreamarinigeometra@gmail.com, PEC andrea.marini1@geopec.it, Tel. 0573 769829, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Bolognese n. 227 (catastralmente n. 223)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Località Villa di Cireglio (pressi)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA BOLOGNESE N. 227 (CATASTALMENTE N. 223)

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di maggior fabbricato condominiale ubicato in comune di Pistoia, località Collina vecchia, via Bolognese n. 227 (catastralmente n. 223). L'abitazione in oggetto, alla quale si accede previo transito su corte esclusiva, si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, antibagno e bagno, camera con ripostiglio e servizio privato, oltre locale pluriuso. Correda inoltre la proprietà il resede esclusivo quasi interamente pavimentato in porfido e sul quale insiste in prossimità dell'ingresso principale un pergolato, un locale cantina con annesso servizio igienico al piano seminterrato accessibile da scala esterna posta nel resede esclusivo.

L'immobile si trova in località "Collina" a circa 19 chilometri dal centro di Pistoia, la zona è collinare ad oltre 900 metri s.l.m. di quota.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ VILLA DI CIREGLIO (PRESSI)

Trattasi di appezzamento di terreno boschivo posto nei pressi della località Villa di Cireglio della superficie catastale di mq. 4120 ed avente forma irregolare. Si precisa di non avere visionato il terreno in oggetto. Si precisa di non aver potuto effettuare un sopralluogo al terreno in oggetto in quanto la strada di accesso individuata risulta transitare su area di proprietà privata ed il passaggio è intercluso con cartelli e segnalazioni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Bolognese n. 227 (catastalmente n. 223)

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

Il bene in oggetto confina con proprietà [REDACTED] salvo se altri e/o più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	2,95 m	T
Locale di deposito	19,60 mq	25,50 mq	0,50	12,75 mq	2,60 m	S1
Resede esclusivo	195,00 mq	195,00 mq	0,03	5,85 mq	0,00 m	T - S1
Totale superficie convenzionale:				109,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/04/1974 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 17, Sub. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2,5 Rendita € 0,22

		Piano T Graffato 203 - 204
Dal 01/01/1992 al 22/08/2002		Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 17, Sub. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 2,5 Rendita € 126,53 Piano T Graffato 203 - 204
Dal 22/08/2002 al 22/09/2004		Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 17, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 141,77 Piano T-S1 Graffato 203 - 204
Dal 22/09/2004 al 20/10/2006		Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 17, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 141,77 Piano T-S1 Graffato 203
Dal 20/10/2006 al 20/10/2006		Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 17, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 189,02 Piano T-S1 Graffato 203
Dal 20/10/2006 al 21/11/2006		Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 17, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 325,37 Piano T-S1 Graffato 203
Dal 21/11/2006 al 11/10/2007		Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 17, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 325,37 Piano T-S1 Graffato 203
Dal 11/10/2007 al 09/12/2014		Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 17, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 387,34 Piano T-S1 Graffato 203
Dal 09/12/2014 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 17, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 387,34 Piano T-S1 Graffato 203
Dal 09/11/2015 al 13/01/2025		Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 17, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6

di 1/1.	Superficie catastale 111 mq Rendita € 387,34 Piano T-S1 Graffato 203
---------	---

Si allega:

- visura storica catastale (Allegato n. 4)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	17	1		A3	4	6	111 mq	387,34 €	T-S1	203

Corrispondenza catastale

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

Si evidenzia che, in relazione al DL n. 78 del 31/05/2010, gli immobili descritti nella presente relazione tecnica risultano conformi dal punto di vista catastale, salvo lievi difformità grafiche che comunque non incidono sul calcolo della rendita.

Si allega:

- planimetria catastale (Allegato n. 5)

PRECISAZIONI

Si precisa che nell'atto di acquisto ai rogiti del notaio Massimo Ersoch del 23/02/1974 repertorio n. 44566 risultava altresì compreso nella vendita a titolo di proprietà condominiale anche un appezzamento di terreno di forma irregolare sul retro del fabbricato della superficie di mq. 3190 rappresentato al catasto terreni nel foglio n. 45 mappale n. 200. Ad oggi il mappale n. 200 identifica un bene comune non censibile.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in oggetto nel suo complesso si presenta in normali condizioni di manutenzione generale, è stato probabilmente oggetto di una ristrutturazione eseguita a seguito dell'acquisto, precisamente nell'anno 2007 come descritto nel paragrafo "regolarità edilizia", che ha interessato sia le finiture che la parte

impiantistica (desunto dalla documentazione urbanistica). Le pavimentazioni sono principalmente in clincher effetto cotto ed i rivestimenti in monocottura, gli infissi risultano probabilmente quelli originari restaurati con i relativi portelloni in legno, l'impianto di riscaldamento probabilmente realizzato nel corso dell'ultima ristrutturazione ha distribuzione in rame ed i radiatori presenti risultano in ghisa ad eccezione dei due termoarredo presenti nei bagni, la caldaia è posizionata in corrispondenza del bagno dell'abitazione dove si trova anche uno scaldabagno probabilmente necessario per la produzione dell'acqua calda sanitaria; l'impianto elettrico realizzato sottotraccia presenta frutti di livello economico. Non è stato possibile verificare la conformità ed il funzionamento degli impianti esistenti.

Si evidenzia che in particolare i locali posti al piano seminterrato presentano importanti tracce di umidità sia di risalita che dovute a probabili infiltrazioni dalla copertura.

PARTI COMUNI

Si precisa che il presente bene ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.). Inoltre dai titoli di provenienza si rileva quale bene comune non censibile anche al presente bene immobile, l'area posta a valle sul retro del fabbricato identificata dal mappale n. 200 (vedi paragrafo precisazioni).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che nella provenienza non vengono evidenziate servitù ma semplicemente viene indicato "... vengono trasmessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni pertinenza e servitù attiva e passiva, e come dalla venditrice posseduto".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE

Esposizione: -

Altezza interna utile: 2,95 PIANO TERRA E 2,60 PIANO SEMINTERRATO

Str. verticali: MURATURA MISTA

Solai: NON VERIFICATO

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: LATERIZIO

Pareti esterne ed interne: PARTIZIONI IN FORATELLE

Pavimentazione interna: CLINCHER EFFETTO COTTO

Infissi esterni ed interni: FINESTRE IN LEGNO E PORTELLONI IN LEGNO

Volte: -

Scale: -

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: -

Terreno esclusivo: RESEDE ESCLUSIVO

Posto auto: -

Soffitta, cantina o simili: -

Dotazioni condominiali: -

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo il bene in questione risultava completamente arredato e libero da persone, nella disponibilità del liquidatore dott.ssa Elisa Calistri.

Si precisa che a seguito di richiesta di accesso all'anagrafe tributaria, inviata in data 28/01/2025, l'Agenzia delle Entrate ha risposto con nota del 04/02/2025 comunicando quanto segue:

"In riferimento all'istanza pervenuta tramite PEC in data 28/01/2025 ns prot. 5055/2025, con la quale si richiede di verificare la sussistenza di contratti di locazione, comodato, leasing ecc. relativamente ai beni immobili censiti alla Sezione Fabbricati del comune di Pistoia (PT) foglio 45, part. 203 e part. 17 sub. 1 accorp., nonché ai beni immobili censiti alla Sezione Terreni del Comune di Pistoia foglio 125, part. 142 - si comunica che - sulla base di una visura dei dati presenti in Anagrafe tributaria, a carico del soggetto intestatario: [REDACTED] non risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione ad oggi di terzi".

Si allega:

- comunicazione ADE (Allegato n. 6)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1974 al 21/11/2006	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Ersoch	23/02/1974	44566	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	25/03/1974	1829	1270
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Firenze	15/03/1974	17359	
Dal 21/11/2006 al 13/01/2025	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cesare Cappellini	21/11/2006	83172	34470
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Pistoia	29/11/2006	12006	7502
		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 risulta attualmente invariata.

Si allega:

- atto di provenienza r.r. 83172/34470 (Allegato n. 1)
- elenco formalità [REDACTED] (Allegato n. 2)
- elenco formalità [REDACTED] (Allegato n. 3)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 13/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 29/11/2006
Reg. gen. 12007 - Reg. part. 2674
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di Sanpaolo IMI S.p.a.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Notaio Giulio Cesare Cappellini
Data: 21/11/2006
N° repertorio: 83173
N° raccolta: 34471

Trascrizioni

- **SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**
Trascritto a Pistoia il 07/03/2025
Reg. gen. 1898 - Reg. part. 1238
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE

Si allega:

- nota iscrizione ipotecaria r.p. 2674_2006
- nota trascrizione sentenza r.p. 1238_2025

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ed una porzione del resede esclusiva ricadono in zona urbanistica:

Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS4 - Borghi di collina e di montagna
Edificato esistente - Edifici storici (esistenti al 1953) B2
Classificazione tipologica B - casa e villino - Grado di trasformazione 2 - non trasformato

Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS4 - Borghi di collina e di montagna

Art. 34 Tessuti TS4: borghi di collina e montagna. Altre disposizioni

Edificato esistente - Edifici storici (esistenti al 1953)

B2

Classificazione tipologica

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

B - casa e villino

Grado di trasformazione

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

2 - non trasformato

Art. 34 Tessuti TS4: borghi di collina e montagna. Altre disposizioni

1. Nei tessuti TS4 (borghi di collina e di montagna), sono ammesse le trasformazioni consentite nei tessuti TS1/2/3; inoltre, sempre compatibilmente con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39 valgono le seguenti prescrizioni:

a) sono ammesse medie strutture di vendita di primo livello (400 mq di Sv) previa la redazione di uno schema di inquadramento urbanistico. In ogni caso, ferme restando le limitazioni definite in merito alle possibili trasformazioni del patrimonio edilizio storico, sarà possibile ottenere le SV ammissibili tramite l'apertura di nuovi varchi nelle strutture murarie portanti;

b) sono ammessi modelli innovativi di accoglienza turistica del tipo "villaggio albergo" (di cui all'Art. 26 della LR n. 42/2000) in aggiunta alle consuete tipologie del turistico ricettivo, tali da valorizzare il patrimonio edilizio storico esistente e incentivare nuove forme di turismo sostenibile;

c) in caso di ristrutturazione vale la disciplina di cui al successivo articolo 40 per la tutela delle invarianti strutturali;

d) in caso di ristrutturazione edilizia è fatto obbligo raccordare i nuovi corpi di fabbrica con quelli presenti nel tessuto urbanistico, in modo da creare un insieme armonico dal punto di vista architettonico;

e) le autorimesse interrato sono ammesse a condizione che non si alterino i caratteri specifici del paesaggio e dell'ambiente storico, né che si alterino le invarianti tipologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39;

f) la demolizione e ricostruzione di volumi secondari è ammessa alle condizioni e nei casi di cui ai precedenti artt. 25 e 25bis.

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

1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base delle indicazioni degli artt. 32, 33, 34 del Piano Strutturale e al fine dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

11 di 33

intervento classifica gli edifici storici in ambito urbano (ad esclusione di quelli ricadenti nel centro storico, disciplinati dal Piano per la Città Storica approvato con Del.CC. n. 30 del 11.02.2008) ed extraurbano per tipologie edilizie e grado di trasformazione, assimilandole alle zone "A", di cui al DM 1444/68, ancorché non ricadenti all'interno dei tessuti storici TS.

2. Tali edifici sono assimilabili a quelli di cui alle lett. "b" e "c" dell'Art. 136, Dlgs 42/04 e successive modifiche, con la conseguenza che rimangono esclusi dalla applicazione obbligatoria della normativa riferita al rendimento energetico nell'edilizia.

3. Ad ogni classe di edifici, a seconda della trasformazione subita, corrisponde una categoria di intervento come definita nelle presenti norme.

4. La Tabella "Quadro sinottico degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio storico"; allegata riporta le categorie di intervento consentite per le diverse tipologie edilizie, in rapporto ai gradi di alterazione riscontrati.

5. Edifici classificati come non ristrutturati o trasformati nelle finiture e nei materiali: rientrano in questa categoria gli edifici che conservano sostanzialmente i caratteri dell'impianto storico (schema distributivo, scale, strutture, facciate, altre caratteristiche morfologiche particolari).

6. Per questi edifici sono ammessi interventi fino al restauro tipologico, come specificato nella tabella allegata; obiettivi sono la conservazione ed il ripristino dei caratteri tipologici originali quali risultano dal rilievo critico o dalle analisi preliminari.

7. Edifici classificati come trasformati nei caratteri tipologici costitutivi: rientrano in questa classe gli edifici che conservano in parte i caratteri dell'impianto storico, pur avendo subito alterazioni rilevanti.

8. Per questa classe sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa come disciplinate dall'art. 135 della L.R. 65/2014, come specificato nella tabella allegata; obiettivo è il ripristino dei caratteri tipologici originali, in rapporto al grado di alterazione subito quale risulta dal rilievo critico o dalle analisi preliminari.

Una parte del resede esclusivo ricade in zona urbanistica:

Ambiti di collina e di montagna - Aree agricole tradizionali di collina e di montagna

Art. 86 Aree agricole tradizionali di collina e di montagna

Art. 86 Aree agricole tradizionali di collina e di montagna

1. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni.

2. Sono consentiti:

- gli allevamenti;
- le attività agricole sia tradizionali sia specializzate con le limitazioni di cui alla presente norma;
- gli interventi localizzati ed i movimenti di terra per quelle modifiche strettamente necessarie alla realizzazione degli accessi ai fabbricati o alle superfici interrate degli stessi;
- nuovi impianti arborei ed arbustivi anche specializzati di tipo vivaistico in pieno campo, purchè conservino gli assetti vegetali esistenti e presentino sistemazioni a girapoggio o cavalca poggio. Detti impianti specializzati, da definirsi mediante programmi colturali a termine, dovranno riguardare colture finalizzate al miglioramento qualitativo dei boschi esistenti, tramite composizioni vicine alla vegetazione potenziale della zona, compatibili con l'equilibrio ambientale, la tutela del paesaggio, la morfologia del suolo e favorite dalle condizioni ambientali tipiche della collina;

- le attività integrative dell'attività agricola, compatibili con l'ambiente, di carattere ricreativo (parchi e aree di sosta e per pic-nic, aree per gioco per bambini, ecc.) artistico-culturale (esposizioni e laboratori d'arte che utilizzano materiali locali, corsi di istruzione, orti didattici connessi alle scuole, aule scientifico naturalistiche all'aperto, ecc.);

- aree di sosta per l'ospitalità extralberghiera in spazi aperti, come definita all'articolo 82.

3. Non sono consentiti:

- la realizzazione di impianti di vivaio in contenitore;
- l'alterazione della morfologia del territorio e quindi dei relativi piani di campagna, salvo modeste alterazioni morfologiche finalizzate alla realizzazione degli interventi previsti dal precedente comma 2;
- l'alterazione del reticolo idrografico esistente e delle sistemazioni idraulico agrarie presenti, sia nella forma che nell'estensione;
- la realizzazione di nuova viabilità, se non finalizzata all'agricoltura;
- l'interruzione e chiusura della viabilità pubblica storica;
- la delimitazione delle proprietà mediante recinzioni, sono fatte salve le recinzioni strettamente necessarie per la difesa delle colture;
- eliminazione degli assetti vegetali esistenti, quali alberate o fasce di verde arboreo ed arbustivo lineare o elementi arborei ed arbustivi isolati;
- nuovi impianti arborei o arbustivi con sistemazioni "a rittochino" (ossia disposti in filari perpendicolari alle curve di livello);
- impianti con specie esotiche;
- alterazione dei corpi coltivati nella loro forma e dimensione.

Interventi edilizi

4. Sono consentiti:

- il riuso del patrimonio edilizio esistente ai sensi delle presenti norme, compreso il cambiamento di destinazione d'uso degli annessi e delle abitazioni rurali, a condizione che venga mantenuta un'area pertinenziale minima, sulla quale è possibile realizzare lievi movimenti di terra, se disponibile, corrispondente al fondo produttivo di riferimento. Qualora l'estensione del fondo alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sia inferiore a un ettaro sarà possibile, nei limiti di legge, separare il fondo dal fabbricato agricolo;
- il restauro della viabilità di accesso ai fabbricati nel rispetto dei valori paesaggistici presenti, per favorire il riuso dell'edificato esistente e il mantenimento di percorsi sostenibili per la mobilità dolce;
- la realizzazione di annessi stabili;
- la realizzazione di annessi amatoriali;
- la realizzazione di annessi temporanei;
- la realizzazione di impianti collettivi per energie rinnovabili, ad esclusione degli impianti eolici di potenza superiore a 5Kw, nonché sistemi di fitodepurazione nel rispetto della normativa regionale in materia, del regolamento edilizio e del regolamento di igiene; tali impianti dovranno essere collocati in località idonee sulla base di schemi di inquadramento urbanistico e paesaggistico, volti alla tutela di eventuali invarianti strutturali, nonché di valori naturalistici, estetico percettivi e storico culturali presenti anche al di fuori dell'area, come previsto nelle schede di paesaggio del PIT per gli ambiti 5 e 6.

5. È vietata:

- la realizzazione di edifici residenziali di ogni genere;
- la realizzazione di serre fisse e di quelle di durata superiore a due anni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Si precisa che la costruzione del fabbricato di cui le porzioni immobiliari in oggetto ne costituiscono porzione, è iniziata antecedentemente al 1° settembre 1967 e l'attuale conformazione urbanistica è stata legittimata dal rilascio/deposito dei seguenti atti amministrativi da parte e/o presso il comune di Pistoia:

- Concessione Edilizia a sanatoria n. 723 del 18/04/1991 rilasciata a seguito della domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 presentata in data 27/03/1986 al n. 16525 di protocollo generale p.e. 3461/21 per la costruzione della taverna e cambio di destinazione d'uso eseguita in assenza di titolo amministrativo;
- Deposito ai sensi dell'art. 26 L. 47/85 in data 12/07/1990 protocollo n. 45978 p.e. 1138/1990;
- Denuncia di Inizio Attività n. 21/2007 del 09/01/2007 protocollo n. 1389, per la realizzazione di modifiche interne in unità ad uso residenziale, con comunicazione di inizio lavori depositata in data 05/04/2007 al protocollo n. 20338 e conseguente fine lavori depositata in data 19/12/2007 al protocollo n. 70644;
- Denuncia di Inizio Attività n. 542/2008 del 20/03/2008 protocollo n. 17860, per la realizzazione di pergolato, con comunicazione di inizio lavori depositata in data 21/07/2008 al protocollo n. 43625 e conseguente fine lavori depositata in data 05/02/2009 al protocollo n. 7155.

L'immobile risulta sprovvisto di abitabilità.

Si allega:

- stralci ultime 2 pratiche edilizie (Allegato n. 8)

Sovrapponendo il fedele rilievo dello stato dei luoghi ai grafici allegati alla Denuncia di Inizio Attività n. 21/2007 del 09/01/2007 protocollo n. 1389 emergono alcune difformità per lo più di carattere grafico e dimensionale, in particolare si precisa che sono state riscontrate difformità riconducibili a spostamenti delle aperture, traslazioni delle murature interne ed esterne e differenze negli spessori delle stesse, oltre alla completa chiusura di una delle due finestre preesistenti nel bagno dell'abitazione. Si precisa inoltre che il locale posto al piano seminterrato, identificato nei grafici della suddetta p.e. quale "cantina" viene impropriamente utilizzato quale abitazione in quanto di fatto trovasi una camera completamente arredata, tale destinazione non potrà essere regolarizzata e quindi ripristinata ad un utilizzo non abitativo. Per la regolarizzazione di detti aspetti è necessaria la presentazione di una pratica di sanatoria (PdC in sanatoria trattandosi di fabbricato storico) subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso (alla data della presente) in euro 3.000,00 oltre al costo di costruzione, pertanto in modo cautelativo si ritiene di considerare la sanzione complessiva di €. 5.000 oltre ai costi tecnici e quindi viene complessivamente stimata dal sottoscritto in euro 7.500,00 (compreso sanzione, diritti ed onorari tecnici).

Si precisa che dalla visione delle pratiche urbanistiche non è stato possibile determinare se la pavimentazione dell'intera area esterna di pertinenza risulti legittimata.

Le somme sopra indicate verranno detratte dalla valutazione finale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Località Villa di Cireglio (pressi)

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Si allega:

- elenco formalità per immobile (Allegato n. 13)
- trascrizione r.p. 4928/1988 (Allegato n. 14)
- trascrizione r.p. 3528/1989 (Allegato n. 15)
- trascrizione r.p. 2510/1998 (Allegato n. 16)

CONFINI

Il bene in oggetto confina con proprietà [REDACTED] o se altri e/o più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4120,00 mq	4120,00 mq	1	4120,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	4120,00 mq
--	-------------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1987 al 13/01/2025		Catasto Terreni Fg. 125, Part. 142 Qualità Bosco ceduo Cl. 2 Superficie (ha are ca) 00.41.20 Reddito dominicale € 3,19 Reddito agrario € 1,28

Si precisa che nella visura catastale storica sono presenti delle irregolarità che hanno portato a non inserire nel presente paragrafo l'intera cronistoria catastale. Più precisamente con VOLTURA D'UFFICIO del 03/02/1988 Pubblico ufficiale RETT.NOME Sede PISTOIA (PT) Repertorio n. 3 - Voltura n. 3.1/1988 in atti dal 03/02/1988 è stato corretta l'intestazione (da [REDACTED] ma andando a posizionare cronologicamente la detta variazione alla data del 03/02/1988 anziché alla data di morte dello stesso ovvero 13/06/1974. Detta incongruenza rende inesatta la cronistoria catastale descritta in visura. Inoltre a seguito della denuncia di successione in morte di [REDACTED] non risultano eseguite (o comunque non evase) le relative volture catastali in favore degli eredi e quindi il bene non risulta correttamente intestato.

Si allega:

- visura catastale storica (Allegato n. 17)
- estratto di mappa catastale (Allegato n. 18)

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
125	142				Bosco ceduo	2	00.41.20 mq	3,19 €	1,28 €	

PRECISAZIONI

Si precisa di non aver potuto effettuare un sopralluogo al terreno in oggetto in quanto la strada di accesso individuata risulta transitare su area di proprietà privata ed il passaggio è intercluso con cartelli e segnalazioni.

STATO CONSERVATIVO

Si precisa di non aver potuto effettuare un sopralluogo al terreno in oggetto in quanto la strada di accesso individuata risulta transitare su area di proprietà privata ed il passaggio è intercluso con cartelli e segnalazioni.

PARTI COMUNI

Trattasi di terreno, non si rilevano parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si precisa di non aver potuto effettuare un sopralluogo al terreno in oggetto in quanto la strada di accesso individuata risulta transitare su area di proprietà privata ed il passaggio è intercluso con cartelli e segnalazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Si precisa di non aver potuto effettuare un sopralluogo al terreno in oggetto in quanto la strada di accesso individuata risulta transitare su area di proprietà privata ed il passaggio è intercluso con cartelli e segnalazioni.

Si precisa che a seguito di richiesta di accesso all'anagrafe tributaria, inviata in data 28/01/2025, l'Agenzia delle Entrate ha risposto con nota del 04/02/2025 comunicando quanto segue:

"In riferimento all'istanza pervenuta tramite PEC in data 28/01/2025 ns prot. 5055/2025, con la quale si richiede di verificare la sussistenza di contratti di locazione, comodato, leasing ecc. relativamente ai beni immobili censiti alla Sezione Fabbricati del comune di Pistoia (PT) foglio 45, part. 203 e part. 17 sub. 1 accorp., nonché ai beni immobili censiti alla Sezione Terreni del Comune di Pistoia foglio 125, part. 142 - si comunica che - sulla base di una visura dei dati presenti in Anagrafe tributaria, a carico del soggetto intestatario: [REDACTED] non risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione ad oggi di terzi".

Si allega:

- comunicazione ADE (Allegato n. 6)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/1987 al 27/11/1995		Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		10/07/1989	16	1034	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	07/08/1989	5268	3528
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/01/1997	46	293
Dal 27/11/1995 al 17/02/2025		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/05/1997	3495	2510
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che in occasione della denuncia di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] ha rinunciato con atto registrato a Pistoia in data 19/01/1988 al n. 92.

Si rileva che non risultano trascritte le accettazioni tacite di eredità in morte dei sigg.ri [REDACTED] [REDACTED]. Inoltre l'intestazione catastale del bene in oggetto non risulta corretta in quanto è sempre presente il de cuius [REDACTED].

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 17/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



• **SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2025

Reg. gen. 1898 - Reg. part. 1238

Quota: 1/2

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

A seguito di ispezione ipotecaria eseguita sul bene immobile censito al catasto Terreni Foglio : 125 Particella 142, presso la conservatoria dei registri immobiliari di Pistoia alla data del 17/02/2025 si rileva che sul terreno in oggetto non gravano iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione della "Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata" di cui alla presente procedura.

Si evidenzia che risultava iscritta l'ipoteca giudiziale r.p. 1281/2019 cancellata totalmente con annotazione n. 1816 del 13/10/2021.

ISCRIZIONE del 24/09/2019 - Registro Particolare 1281 Registro Generale 8058

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI SONDRIO Repertorio 109 del 18/02/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1816 del 13/10/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- nota trascrizione sentenza r.p. 1238_2025



NORMATIVA URBANISTICA



Il terreno in oggetto, secondo il vigente regolamento urbanistico, ricade per porzione in zona "Ambiti di collina e di montagna - Aree agricole tradizionali di collina e di montagna" e per porzione in zona "Ambiti forestali di boschi e radure - Bosco ceduo", il tutto disciplinato come segue:

Ambiti di collina e di montagna - Aree agricole tradizionali di collina e di montagna

Art. 86 Aree agricole tradizionali di collina e di montagna

Art. 86 Aree agricole tradizionali di collina e di montagna

1. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni.

2. Sono consentiti:

- gli allevamenti;

- le attività agricole sia tradizionali sia specializzate con le limitazioni di cui alla presente norma;

- gli interventi localizzati ed i movimenti di terra per quelle modifiche strettamente necessarie alla realizzazione degli accessi ai fabbricati o alle superfici interrate degli stessi;

- nuovi impianti arborei ed arbustivi anche specializzati di tipo vivaistico in pieno campo, purchè conservino gli assetti vegetali esistenti e presentino sistemazioni a girapoggio o cavalca poggio. Detti impianti specializzati, da



definirsi mediante programmi culturali a termine, dovranno riguardare colture finalizzate al miglioramento qualitativo dei boschi esistenti, tramite composizioni vicine alla vegetazione potenziale della zona, compatibili con l'equilibrio ambientale, la tutela del paesaggio, la morfologia del suolo e favorite dalle condizioni ambientali tipiche della collina;

- le attività integrative dell'attività agricola, compatibili con l'ambiente, di carattere ricreativo (parchi e aree di sosta e per pic-nic, aree per gioco per bambini, ecc.) artistico-culturale (esposizioni e laboratori d'arte che utilizzano materiali locali, corsi di istruzione, orti didattici connessi alle scuole, aule scientifico naturalistiche all'aperto, ecc.);

- aree di sosta per l'ospitalità extralberghiera in spazi aperti, come definita all'articolo 82.

3. Non sono consentiti:

- la realizzazione di impianti di vivaio in contenitore;

- l'alterazione della morfologia del territorio e quindi dei relativi piani di campagna, salvo modeste alterazioni morfologiche finalizzate alla realizzazione degli interventi previsti dal precedente comma 2;

- l'alterazione del reticolo idrografico esistente e delle sistemazioni idraulico agrarie presenti, sia nella forma che nell'estensione;

- la realizzazione di nuova viabilità, se non finalizzata all'agricoltura;

- l'interruzione e chiusura della viabilità pubblica storica;

- la delimitazione delle proprietà mediante recinzioni, sono fatte salve le recinzioni strettamente necessarie per la difesa delle colture;

- eliminazione degli assetti vegetali esistenti, quali alberate o fasce di verde arboreo ed arbustivo lineare o elementi arborei ed arbustivi isolati;

- nuovi impianti arborei o arbustivi con sistemazioni "a rittochino" (ossia disposti in filari perpendicolari alle curve di livello);

- impianti con specie esotiche;

- alterazione dei corpi coltivati nella loro forma e dimensione.

Interventi edilizi

4. Sono consentiti:

- il riuso del patrimonio edilizio esistente ai sensi delle presenti norme, compreso il cambiamento di destinazione d'uso degli annessi e delle abitazioni rurali, a condizione che venga mantenuta un'area pertinenziale minima, sulla quale è possibile realizzare lievi movimenti di terra, se disponibile, corrispondente al fondo produttivo di riferimento. Qualora l'estensione del fondo alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sia inferiore a un ettaro sarà possibile, nei limiti di legge, separare il fondo dal fabbricato agricolo;

- il restauro della viabilità di accesso ai fabbricati nel rispetto dei valori paesaggistici presenti, per favorire il riuso dell'edificato esistente e il mantenimento di percorsi sostenibili per la mobilità dolce;

- la realizzazione di annessi stabili;

- la realizzazione di annessi amatoriali;

- la realizzazione di annessi temporanei;

- la realizzazione di impianti collettivi per energie rinnovabili, ad esclusione degli impianti eolici di potenza superiore a 5Kw, nonché sistemi di fitodepurazione nel rispetto della normativa regionale in materia, del regolamento edilizio e del regolamento di igiene; tali impianti dovranno essere collocati in località idonee sulla base di schemi di inquadramento urbanistico e paesaggistico, volti alla tutela di eventuali invarianti strutturali, nonché di valori naturalistici, estetico percettivi e storico culturali presenti anche al di fuori dell'area, come previsto nelle schede di paesaggio del PIT per gli ambiti 5 e 6.

5. È vietata:

- la realizzazione di edifici residenziali di ogni genere;

- la realizzazione di serre fisse e di quelle di durata superiore a due anni.

Ambiti forestali di boschi e radure - Bosco ceduo**Art. 89 Aree forestali di boschi e radure****Art. 89 Aree forestali di boschi e radure****1. Le Aree forestali e naturali sono così suddivise:****Bosco misto e bosco ceduo****2. Sono aree sottoposte a tutela e qualificazione; gli indirizzi colturali dovranno guidare l'evoluzione verso colture tradizionali (latifoglie).****3. Gli interventi dovranno essere mirati a realizzare o migliorare invasi antincendio e alla sistemazione idraulica-forestale compresa la pulizia degli impluvi.****Bosco di alto fusto****4. Sono aree sottoposte a tutela e a stabilizzazione.****5. Gli interventi sono finalizzati alla conservazione della biodiversità o del paesaggio; sono consentiti percorsi, opportunamente segnalati, per la fruizione naturalistica del bosco.****Castagneto da frutto****6. Le norme che seguono hanno validità per tutti i castagneti da frutto esistenti, ancorché non rappresentati cartograficamente.****7. Fatti salvi gli interventi previsti all'Art. 88, sono consentiti:**

- interventi di miglioramento e recupero di soprassuoli dei castagneti da frutto;
- il recupero di viabilità esistente;
- il recupero, la manutenzione e il consolidamento delle sistemazioni idraulico agrarie;
- la recinzione con pali di legno a maglia quadra zincata per la realizzazione di aree di raccolta e commercializzazione.

8. Non sono consentiti:

- la rimozione delle sistemazioni idraulico-agrarie presenti siano esse costituite da sistemazioni continue (fossi, dreni etc) o discontinue (cigionamenti e terrazzamenti e le relative forme di collegamento fra terrazzi);
- la demolizione di edifici rurali per lo stoccaggio e o trasformazione della castagna ancorché in precarie condizioni;
- le trasformazione dei castagneti da frutto;
- impianti o reimpianti con materiale vegetale alloctono o costituito da organismi geneticamente modificati.

Radure e pascoli**9. Fatti salvi gli interventi previsti all'Art. 88, sono consentiti:**

- interventi di recupero e miglioramento degli spazi aperti, nelle praterie secondarie e nelle radure abbandonate attraverso decespugliamento dei pascoli colonizzati o in via di colonizzazione da parte di specie arbustive (taglio delle ginestre, diradamento dei ginepri), allo scopo di "restituire" al pascolo superfici oggi inutilizzabili;
- interventi di realizzazione e mantenimento di corridoi ecologici (siepi, fasce alberate e arbustive), nelle zone aperte e a basso indice di boscosità;
- ripristino di recinzioni e di ripari notturni per il bestiame, costruzione di abbeveratoi;
- recupero e realizzazione di piccole zone umide per scopi sperimentali di conservazione e tutela.

10. Non sono consentiti:

- l'impianto con essenza arboree e/o arbustive o comunque il rimboschimento;
- l'alterazione dei piani e del sistema di deflusso delle acque;



- il sovrappascolo con conseguenti fenomeni erosivi.



REGOLARITÀ EDILIZIA



Si precisa di non aver potuto effettuare un sopralluogo al terreno in oggetto in quanto la strada di accesso individuata risulta transitare su area di proprietà privata ed il passaggio è intercluso con cartelli e segnalazioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Bolognese n. 227 (catastalmente n. 223)
 Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di maggior fabbricato condominiale ubicato in comune di Pistoia, località Collina vecchia, via Bolognese n. 227 (catastalmente n. 223). L'abitazione in oggetto, alla quale si accede previo transito su corte esclusiva, si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, antibagno e bagno, camera con ripostiglio e servizio privato, oltre locale pluriuso. Correda inoltre la proprietà il resede esclusivo quasi interamente pavimentato in porfido e sul quale insiste in prossimità dell'ingresso principale un pergolato, un locale cantina con annesso servizio igienico al piano seminterrato accessibile da scala esterna posta nel resede esclusivo. L'immobile si trova in località "Collina" a circa 19 chilometri dal centro di Pistoia, la zona è collinare ad oltre 900 metri s.l.m. di quota.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 17, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 203
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 95.023,20



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	109,60 mq	867,00 €/mq	€ 95.023,20	100,00%	€ 95.023,20



Pistoia (PT) - Via Bolognese n. 227 (catastalmente n. 223)					
Valore di stima:					€ 95.023,20

Valore di stima: € 95.023,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7500,00	€

Valore finale di stima: € 87.523,20

La presente valutazione è stata effettuata con il sistema MCA determinando il valore mediante l'utilizzo, quali comparabili, sia di un atto di compravendita (notaio Paggi repertorio n. 9190 raccolta n. 6187) sia di "asking price" così come peraltro previsto dalla norma UNI11612, tali ultimi valori sono stati opportunamente ridotti in maniera forfettaria di una percentuale congrua (- 10%) al fine di mitigare la trattativa di mercato. Da ciò ne consegue che le indicazioni superficiali e gli indicatori economico estimativi sono assunti dal valutatore e non direttamente rilevati. Per quanto attiene al sistema di misurazione del soggetto di stima utilizzato, si precisa che trattasi di sistema indiretto mediante la rilevazione dalle planimetrie e la superficie espressa in metri quadrati è calcolata a SEL. Per la determinazione degli indici mercantili, salvo particolari valutazioni oggettive del valutatore, sono applicati in conformità a quanto previsto dal DPR 138/98.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 9) all'interno della quale sono riportati gli aggiustamenti effettuati sui tre comparabili (Allegati n. 10, 11, 12) in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del soggetto di stima.

Si precisa che il valore di stima di € 95.000,00 (novantacinquemila/00 - c.t.) va deprezzato dei costi necessari per la regolarizzazione che, come descritto nel relativo paragrafo, sono stati ipotizzati in complessivi €. 7.500,00 (settemilacinquecento/00 - c.t.) per un valore finale di €. 87.500,00 (ottantasettemilacinquecento/00 - c.t.).

Il Valore finale di stima di €. 87.500,00 (ottantasettemilacinquecento/00 - c.t.) come da tabella MCA (Allegato n. 9).

ASTE GIUDIZIARIE®
LOTTO 2

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Località Villa di Cireglio (pressi)
Trattasi di appezzamento di terreno boschivo posto nei pressi della località Villa di Cireglio della superficie catastale di mq. 4120 ed avente forma irregolare. Si precisa di non avere visionato il terreno in oggetto. Si precisa di non aver potuto effettuare un sopralluogo al terreno in oggetto in quanto la

strada di accesso individuata risulta transitare su area di proprietà privata ed il passaggio è intercluso con cartelli e segnalazioni.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 125, Part. 142, Qualità Bosco ceduo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 2.060,00

Si rileva che non avendo reperito contratti di compravendita per terreni simili e comunque non essendo presente un fervido mercato degli stessi, la presente valutazione è stata condotta con riferimento ai valori espressi da pubblicazioni del settore (EXEO) ponderando poi gli stessi con indicazioni soggettive del valutatore. Non avendo potuto visionare l'immobile, come descritto nei relativi paragrafi, esula dalla presente valutazione ogni considerazione a particolari non rilevati (costruzioni, recinzioni, manufatti, smottamenti, frane ecc.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Pistoia (PT) - Località Villa di Cireglio (pressi)	4120,00 mq	1,00 €/mq	€ 4.120,00	50,00%	€ 2.060,00
Valore di stima:					€ 2.060,00

Valore di stima: € 2.060,00

Valore finale di stima: € 2.060,00

Si rileva che non avendo reperito contratti di compravendita per terreni simili e comunque non essendo presente un fervido mercato degli stessi, la presente valutazione è stata condotta con riferimento ai valori espressi da pubblicazioni del settore (EXEO) ponderando poi gli stessi con indicazioni soggettive del valutatore. Non avendo potuto visionare l'immobile, come descritto nei relativi paragrafi, esula dalla presente valutazione ogni considerazione a particolari non rilevati (costruzioni, recinzioni, manufatti, smottamenti, frane ecc.).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'incarico commesso all'esperto stimatore per la presente procedura ha portato a verificare che i beni risultano difformi da quanto autorizzato da parte del Comune di Pistoia con il rilascio degli atti amministrativi descritti nell'apposito paragrafo o comunque in base alla vigente normativa.

Pertanto il sottoscritto ha proceduto a determinare i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale andando ad indicare, in maniera prudenziale gli importi delle relative sanzioni e degli onorari tecnici.

Per quanto concerne 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 fa notare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

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 dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni anche sostanziali degli importi e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, laddove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- 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, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 03/04/2006 n. 152 e del D.Lgs. 16/01/2008 n. 4 e successive modificazioni ed integrazioni, così come per tutta la normativa di riferimento;
- 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 dei lotti di terreno e la loro relativa riconfinazione;
- non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni e/o saggi geologici e/o geotecnici di sorta sui terreni oggetto della presente perizia;
- non è stato verificato il 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 Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pistoia, li 07/03/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.
Geom. Marini Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - E.F. [REDACTED]
- ✓ N° 3 Altri allegati - E.F. dante causa [REDACTED]
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura nceu 45_203-17_1
- ✓ N° 5 Altri allegati - PLN_COMUNE PISTOIA FGL 45 PART 17 SUB 1
- ✓ N° 6 Altri allegati - risposta ADE
- ✓ N° 7 Altri allegati - iscrizione r.p. 2674_2006
- ✓ N° 8 Altri allegati - stralci pratiche edilizie
- ✓ N° 9 Altri allegati - tabella di calcolo MCA
- ✓ N° 10 Altri allegati - comparabile 1
- ✓ N° 11 Altri allegati - comparabile 2
- ✓ N° 12 Altri allegati - comparabile 3
- ✓ N° 13 Altri allegati - E.F. fg.125 mapp 142
- ✓ N° 14 Altri allegati - trascrizione r.p. 4928_1988
- ✓ N° 15 Altri allegati - trascrizione r.p. 3528_1989
- ✓ N° 16 Altri allegati - trascrizione r.p. 2510_1997
- ✓ N° 17 Altri allegati - Visura nct 125_142
- ✓ N° 18 Altri allegati - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 19 Altri allegati - nota trascrizione sentenza apertura A.C.
- ✓ N° 20 Altri allegati - tavola fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Bolognese n. 227 (catastalmente n. 223)
 Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di maggior fabbricato condominiale ubicato in comune di Pistoia, località Collina vecchia, via Bolognese n. 227 (catastalmente n. 223). L'abitazione in oggetto, alla quale si accede previo transito su corte esclusiva, si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, antibagno e bagno, camera con ripostiglio e servizio privato, oltre locale pluriuso. Correda inoltre la proprietà il resede esclusivo quasi interamente pavimentato in porfido e sul quale insiste in prossimità dell'ingresso principale un pergolato, un locale cantina con annesso servizio igienico al piano seminterrato accessibile da scala esterna posta nel resede esclusivo. L'immobile si trova in località "Collina" a circa 19 chilometri dal centro di Pistoia, la zona è collinare ad oltre 900 metri s.l.m. di quota. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 17, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 203 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ed una porzione del resede esclusiva ricadono in zona urbanistica: Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS4 - Borghi di collina e di montagna Edificato esistente - Edifici storici (esistenti al 1953) B2 Classificazione tipologica B - casa e villino - Grado di trasformazione 2 - non trasformato Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS4 - Borghi di collina e di montagna Art. 34 Tessuti TS4: borghi di collina e montagna. Altre disposizioni Edificato esistente - Edifici storici (esistenti al 1953) B2 Classificazione tipologica Art. 38 Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili B - casa e villino Grado di trasformazione Art. 38 Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili 2 - non trasformato Art. 34 Tessuti TS4: borghi di collina e montagna. Altre disposizioni 1. Nei tessuti TS4 (borghi di collina e di montagna), sono ammesse le trasformazioni consentite nei tessuti TS1/2/3; inoltre, sempre compatibilmente con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39 valgono le seguenti prescrizioni: a) sono ammesse medie strutture di vendita di primo livello (400 mq di Sv) previa la redazione di uno schema di inquadramento urbanistico. In ogni caso, ferme restando le limitazioni definite in merito alle possibili trasformazioni del patrimonio edilizio storico, sarà possibile ottenere le SV ammissibili tramite l'apertura di nuovi varchi nelle strutture murarie portanti; b) sono ammessi modelli innovativi di accoglienza turistica del tipo "villaggio albergo" (di cui all'Art. 26 della LR n. 42/2000) in aggiunta alle consuete tipologie del turistico ricettivo, tali da valorizzare il patrimonio edilizio storico esistente e incentivare nuove forme di turismo sostenibile; c) in caso di ristrutturazione vale la disciplina di cui al successivo articolo 40 per la tutela delle invarianti strutturali; d) in caso di ristrutturazione edilizia è fatto obbligo raccordare i nuovi corpi di fabbrica con quelli presenti nel tessuto urbanistico, in modo da creare un insieme armonico dal punto di vista architettonico; e) le autorimesse interrate sono ammesse a condizione che non si alterino i caratteri specifici del paesaggio e dell'ambiente storico, né che si alterino le invarianti tipologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39; f) la demolizione e ricostruzione di volumi secondari è ammessa alle condizioni e nei casi di cui ai precedenti artt. 25 e 25bis. Art. 38 Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili 1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base delle indicazioni degli artt. 32, 33, 34 del Piano Strutturale e al fine dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento classifica gli edifici storici in ambito urbano (ad esclusione di quelli ricadenti nel centro storico, disciplinati dal Piano per la Città Storica approvato con Del.CC. n. 30 del 11.02.2008) ed extraurbano per tipologie edilizie e grado di trasformazione, assimilandole alle zone "A", di cui al DM 1444/68, ancorché non ricadenti all'interno dei tessuti storici TS. 2. Tali edifici sono assimilabili a quelli di cui alle lett. "b" e "c" dell'Art. 136, Dlgs 42/04 e successive modifiche, con la conseguenza che rimangono esclusi dalla applicazione obbligatoria della normativa riferita al rendimento energetico nell'edilizia. 3. Ad ogni classe di edifici, a seconda

della trasformazione subita, corrisponde una categoria di intervento come definita nelle presenti norme. 4. La Tabella "Quadro sinottico degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio storico"; allegata riporta le categorie di intervento consentite per le diverse tipologie edilizie, in rapporto ai gradi di alterazione riscontrati. 5. Edifici classificati come non ristrutturati o trasformati nelle finiture e nei materiali: rientrano in questa categoria gli edifici che conservano sostanzialmente i caratteri dell'impianto storico (schema distributivo, scale, strutture, facciate, altre caratteristiche morfologiche particolari). 6. Per questi edifici sono ammessi interventi fino al restauro tipologico, come specificato nella tabella allegata; obiettivi sono la conservazione ed il ripristino dei caratteri tipologici originali quali risultano dal rilievo critico o dalle analisi preliminari. 7. Edifici classificati come trasformati nei caratteri tipologici costitutivi: rientrano in questa classe gli edifici che conservano in parte i caratteri dell'impianto storico, pur avendo subito alterazioni rilevanti. 8. Per questa classe sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa come disciplinate dall'art. 135 della L.R. 65/2014, come specificato nella tabella allegata; obiettivo è il ripristino dei caratteri tipologici originali, in rapporto al grado di alterazione subito quale risulta dal rilievo critico o dalle analisi preliminari. Una parte del resede esclusivo ricade in zona urbanistica: Ambiti di collina e di montagna - Aree agricole tradizionali di collina e di montagna Art. 86 Aree agricole tradizionali di collina e di montagna Art. 86 Aree agricole tradizionali di collina e di montagna 1. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni. 2. Sono consentiti: - gli allevamenti; - le attività agricole sia tradizionali sia specializzate con le limitazioni di cui alla presente norma; - gli interventi localizzati ed i movimenti di terra per quelle modifiche strettamente necessarie alla realizzazione degli accessi ai fabbricati o alle superfici interrate degli stessi; - nuovi impianti arborei ed arbustivi anche specializzati di tipo vivaistico in pieno campo, purché conservino gli assetti vegetali esistenti e presentino sistemazioni a girapoggio o cavalca poggio. Detti impianti specializzati, da definirsi mediante programmi colturali a termine, dovranno riguardare colture finalizzate al miglioramento qualitativo dei boschi esistenti, tramite composizioni vicine alla vegetazione potenziale della zona, compatibili con l'equilibrio ambientale, la tutela del paesaggio, la morfologia del suolo e favorite dalle condizioni ambientali tipiche della collina; - le attività integrative dell'attività agricola, compatibili con l'ambiente, di carattere ricreativo (parchi e aree di sosta e per picnic, aree per gioco per bambini, ecc.) artistico-culturale (esposizioni e laboratori d'arte che utilizzano materiali locali, corsi di istruzione, orti didattici connessi alle scuole, aule scientifico naturalistiche all'aperto, ecc.); - aree di sosta per l'ospitalità extralberghiera in spazi aperti, come definita all'articolo 82. 3. Non sono consentiti: - la realizzazione di impianti di vivaio in contenitore; - l'alterazione della morfologia del territorio e quindi dei relativi piani di campagna, salvo modeste alterazioni morfologiche finalizzate alla realizzazione degli interventi previsti dal precedente comma 2; - l'alterazione del reticolo idrografico esistente e delle sistemazioni idraulico agrarie presenti, sia nella forma che nell'estensione; - la realizzazione di nuova viabilità, se non finalizzata all'agricoltura; - l'interruzione e chiusura della viabilità pubblica storica; - la delimitazione delle proprietà mediante recinzioni, sono fatte salve le recinzioni strettamente necessarie per la difesa delle colture; - eliminazione degli assetti vegetali esistenti, quali alberate o fasce di verde arboreo ed arbustivo lineare o elementi arborei ed arbustivi isolati; - nuovi impianti arborei o arbustivi con sistemazioni "a rittochino" (ossia disposti in filari perpendicolari alle curve di livello); - impianti con specie esotiche; - alterazione dei corpi coltivati nella loro forma e dimensione. Interventi edilizi 4. Sono consentiti: - il riuso del patrimonio edilizio esistente ai sensi delle presenti norme, compreso il cambiamento di destinazione d'uso degli annessi e delle abitazioni rurali, a condizione che venga mantenuta un'area pertinenziale minima, sulla quale è possibile realizzare lievi movimenti di terra, se disponibile, corrispondente al fondo produttivo di riferimento. Qualora l'estensione del fondo alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sia inferiore a un ettaro sarà possibile, nei limiti di legge, separare il fondo dal fabbricato agricolo; - il restauro della viabilità di accesso ai fabbricati nel rispetto dei valori paesaggistici presenti, per favorire il riuso dell'edificato esistente e il mantenimento di percorsi sostenibili per la mobilità dolce; - la realizzazione di annessi stabili; - la realizzazione di annessi amatoriali; - la realizzazione di annessi temporanei; - la realizzazione di impianti collettivi per energie rinnovabili, ad esclusione degli impianti eolici di potenza superiore a 5Kw, nonché sistemi di fitodepurazione nel rispetto della normativa regionale in materia, del regolamento edilizio e del

regolamento di igiene; tali impianti dovranno essere collocati in località idonee sulla base di schemi di inquadramento urbanistico e paesaggistico, volti alla tutela di eventuali invarianti strutturali, nonché di valori naturalistici, estetico percettivi e storico culturali presenti anche al di fuori dell'area, come previsto nelle schede di paesaggio del PIT per gli ambiti 5 e 6. 5. È vietata: - la realizzazione di edifici residenziali di ogni genere; - la realizzazione di serre fisse e di quelle di durata superiore a due anni.

Prezzo base d'asta: € 87.523,20

LOTTO 2

• Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Località Villa di Cireglio (pressi)

Trattasi di appezzamento di terreno boschivo posto nei pressi della località Villa di Cireglio della superficie catastale di mq. 4120 ed avente forma irregolare. Si precisa di non avere visionato il terreno in oggetto. Si precisa di non aver potuto effettuare un sopralluogo al terreno in oggetto in quanto la strada di accesso individuata risulta transitare su area di proprietà privata ed il passaggio è intercluso con cartelli e segnalazioni.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 125, Part. 142, Qualità Bosco ceduo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Il terreno in oggetto, secondo il vigente regolamento urbanistico, ricade per porzione in zona "Ambiti di collina e di montagna - Aree agricole tradizionali di collina e di montagna" e per porzione in zona "Ambiti forestali di boschi e radure - Bosco ceduo", il tutto disciplinato come segue: Ambiti di collina e di montagna - Aree agricole tradizionali di collina e di montagna Art. 86 Aree agricole tradizionali di collina e di montagna Art. 86 Aree agricole tradizionali di collina e di montagna 1. In queste aree valgono le seguenti prescrizioni. 2. Sono consentiti: - gli allevamenti; - le attività agricole sia tradizionali sia specializzate con le limitazioni di cui alla presente norma; - gli interventi localizzati ed i movimenti di terra per quelle modifiche strettamente necessarie alla realizzazione degli accessi ai fabbricati o alle superfici interrate degli stessi; - nuovi impianti arborei ed arbustivi anche specializzati di tipo vivaistico in pieno campo, purché conservino gli assetti vegetali esistenti e presentino sistemazioni a girapoggio o cavalca poggio. Detti impianti specializzati, da definirsi mediante programmi culturali a termine, dovranno riguardare colture finalizzate al miglioramento qualitativo dei boschi esistenti, tramite composizioni vicine alla vegetazione potenziale della zona, compatibili con l'equilibrio ambientale, la tutela del paesaggio, la morfologia del suolo e favorite dalle condizioni ambientali tipiche della collina; - le attività integrative dell'attività agricola, compatibili con l'ambiente, di carattere ricreativo (parchi e aree di sosta e per pic-nic, aree per gioco per bambini, ecc.) artistico-culturale (esposizioni e laboratori d'arte che utilizzano materiali locali, corsi di istruzione, orti didattici connessi alle scuole, aule scientifico naturalistiche all'aperto, ecc.); - aree di sosta per l'ospitalità extralberghiera in spazi aperti, come definita all'articolo 82. 3. Non sono consentiti: - la realizzazione di impianti di vivaio in contenitore; - l'alterazione della morfologia del territorio e quindi dei relativi piani di campagna, salvo modeste alterazioni morfologiche finalizzate alla realizzazione degli interventi previsti dal precedente comma 2; - l'alterazione del reticolo idrografico esistente e delle sistemazioni idraulico agrarie presenti, sia nella forma che nell'estensione; - la realizzazione di nuova viabilità, se non finalizzata all'agricoltura; - l'interruzione e chiusura della viabilità pubblica storica; - la delimitazione delle proprietà mediante recinzioni, sono fatte salve le recinzioni strettamente necessarie per la difesa delle colture; - eliminazione degli assetti vegetali esistenti, quali alberate o fasce di verde arboreo ed arbustivo lineare o elementi arborei ed arbustivi isolati; - nuovi impianti arborei o arbustivi con sistemazioni "a rittochino" (ossia disposti in filari perpendicolari alle curve di livello); - impianti con specie esotiche; - alterazione dei corpi coltivati nella loro forma e dimensione. Interventi edilizi 4. Sono consentiti: - il riuso del patrimonio edilizio esistente ai sensi delle presenti norme, compreso il cambiamento di destinazione d'uso degli annessi e delle abitazioni rurali, a condizione che venga mantenuta un'area pertinenziale minima, sulla quale è possibile realizzare lievi movimenti di terra, se disponibile, corrispondente al fondo produttivo di riferimento. Qualora l'estensione del fondo alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sia inferiore a un ettaro sarà possibile, nei limiti

di legge, separare il fondo dal fabbricato agricolo; - il restauro della viabilità di accesso ai fabbricati nel rispetto dei valori paesaggistici presenti, per favorire il riuso dell'edificato esistente e il mantenimento di percorsi sostenibili per la mobilità dolce; - la realizzazione di annessi stabili; - la realizzazione di annessi amatoriali; - la realizzazione di annessi temporanei; - la realizzazione di impianti collettivi per energie rinnovabili, ad esclusione degli impianti eolici di potenza superiore a 5Kw, nonché sistemi di fitodepurazione nel rispetto della normativa regionale in materia, del regolamento edilizio e del regolamento di igiene; tali impianti dovranno essere collocati in località idonee sulla base di schemi di inquadramento urbanistico e paesaggistico, volti alla tutela di eventuali invarianti strutturali, nonché di valori naturalistici, estetico percettivi e storico culturali presenti anche al di fuori dell'area, come previsto nelle schede di paesaggio del PIT per gli ambiti 5 e 6. 5. È vietata: - la realizzazione di edifici residenziali di ogni genere; - la realizzazione di serre fisse e di quelle di durata superiore a due anni. Ambiti forestali di boschi e radure - Bosco ceduo Art. 89 Aree forestali di boschi e radure Art. 89 Aree forestali di boschi e radure 1. Le Aree forestali e naturali sono così suddivise: Bosco misto e bosco ceduo 2. Sono aree sottoposte a tutela e qualificazione; gli indirizzi colturali dovranno guidare l'evoluzione verso colture tradizionali (latifoglie). 3. Gli interventi dovranno essere mirati a realizzare o migliorare invasi antincendio e alla sistemazione idraulica-forestale compresa la pulizia degli impluvi. Bosco di alto fusto 4. Sono aree sottoposte a tutela e a stabilizzazione. 5. Gli interventi sono finalizzati alla conservazione della biodiversità o del paesaggio; sono consentiti percorsi, opportunamente segnalati, per la fruizione naturalistica del bosco. Castagneto da frutto 6. Le norme che seguono hanno validità per tutti i castagneti da frutto esistenti, ancorché non rappresentati cartograficamente. 7. Fatti salvi gli interventi previsti all'Art. 88, sono consentiti: - interventi di miglioramento e recupero di soprassuoli dei castagneti da frutto; - il recupero di viabilità esistente; - il recupero, la manutenzione e il consolidamento delle sistemazioni idraulico agrarie; - la recinzione con pali di legno a maglia quadra zincata per la realizzazione di aree di raccolta e commercializzazione. 8. Non sono consentiti: - la rimozione delle sistemazioni idraulico-agrarie presenti siano esse costituite da sistemazioni continue (fossi, dreni etc) o discontinue (cigionamenti e terrazzamenti e le relative forme di collegamento fra terrazzi); - la demolizione di edifici rurali per lo stoccaggio e o trasformazione della castagna ancorché in precarie condizioni; - le trasformazione dei castagneti da frutto; - impianti o reimpianti con materiale vegetale alloctono o costituito da organismi geneticamente modificati. Radure e pascoli 9. Fatti salvi gli interventi previsti all'Art. 88, sono consentiti: - interventi di recupero e miglioramento degli spazi aperti, nelle praterie secondarie e nelle radure abbandonate attraverso decespugliamento dei pascoli colonizzati o in via di colonizzazione da parte di specie arbustive (taglio delle ginestre, diradamento dei ginepri), allo scopo di "restituire" al pascolo superfici oggi inutilizzabili; - interventi di realizzazione e mantenimento di corridoi ecologici (siepi, fasce alberate e arbustive), nelle zone aperte e a basso indice di boscosità; - ripristino di recinzioni e di ripari notturni per il bestiame, costruzione di abbeveratoi; - recupero e realizzazione di piccole zone umide per scopi sperimentali di conservazione e tutela. 10. Non sono consentiti: - l'impianto con essenza arboree e/o arbustive o comunque il rimboschimento; - l'alterazione dei piani e del sistema di deflusso delle acque; - il sovrappascolo con conseguenti fenomeni erosivi.

Prezzo base d'asta: € 2.060,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA 28/2024

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.523,20

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Bolognese n. 227 (catastalmente n. 223)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 17, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 203	Superficie	109,60 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto nel suo complesso si presenta in normali condizioni di manutenzione generale, è stato probabilmente oggetto di una ristrutturazione eseguita a seguito dell'acquisto, precisamente nell'anno 2007 come descritto nel paragrafo "regolarità edilizia", che ha interessato sia le finiture che la parte impiantistica (desunto dalla documentazione urbanistica). Le pavimentazioni sono principalmente in clincher effetto cotto ed i rivestimenti in monocottura, gli infissi risultano probabilmente quelli originari restaurati con i relativi portelloni in legno, l'impianto di riscaldamento probabilmente realizzato nel corso dell'ultima ristrutturazione ha distribuzione in rame ed i radiatori presenti risultano in ghisa ad eccezione dei due termoarredo presenti nei bagni, la caldaia è posizionata in corrispondenza del bagno dell'abitazione dove si trova anche uno scaldabagno probabilmente necessario per la produzione dell'acqua calda sanitaria; l'impianto elettrico realizzato sottotraccia presenta frutti di livello economico. Non è stato possibile verificare la conformità ed il funzionamento degli impianti esistenti. Si evidenzia che in particolare i locali posti al piano seminterrato presentano importanti tracce di umidità sia di risalita che dovute a probabili infiltrazioni dalla copertura.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di maggior fabbricato condominiale ubicato in comune di Pistoia, località Collina vecchia, via Bolognese n. 227 (catastalmente n. 223). L'abitazione in oggetto, alla quale si accede previo transito su corte esclusiva, si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, antibagno e bagno, camera con ripostiglio e servizio privato, oltre locale pluriuso. Correda inoltre la proprietà il resede esclusivo quasi interamente pavimentato in porfido e sul quale insiste in prossimità dell'ingresso principale un pergolato, un locale cantina con annesso servizio igienico al piano seminterrato accessibile da scala esterna posta nel resede esclusivo. L'immobile si trova in località "Collina" a circa 19 chilometri dal centro di Pistoia, la zona è collinare ad oltre 900 metri s.l.m. di quota.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.060,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Località Villa di Cireglio (pressi)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 125, Part. 142, Qualità Bosco ceduo	Superficie	4120,00 mq

Stato conservativo:	Si precisa di non aver potuto effettuare un sopralluogo al terreno in oggetto in quanto la strada di accesso individuata risulta transitare su area di proprietà privata ed il passaggio è intercluso con cartelli e segnalazioni.
Descrizione:	Trattasi di appezzamento di terreno boschivo posto nei pressi della località Villa di Cireglio della superficie catastale di mq. 4120 ed avente forma irregolare. Si precisa di non avere visionato il terreno in oggetto. Si precisa di non aver potuto effettuare un sopralluogo al terreno in oggetto in quanto la strada di accesso individuata risulta transitare su area di proprietà privata ed il passaggio è intercluso con cartelli e segnalazioni.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA BOLOGNESE N. 227 (CATASTALMENTE N. 223)

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 29/11/2006
Reg. gen. 12007 - Reg. part. 2674
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di Sanpaolo IMI S.p.a.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Notaio Giulio Cesare Cappellini
Data: 21/11/2006
N° repertorio: 83173
N° raccolta: 34471

Trascrizioni

- **SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**
Trascritto a Pistoia il 07/03/2025
Reg. gen. 1898 - Reg. part. 1238
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ VILLA DI CIREGLIO (PRESSI)

Trascrizioni

- **SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**
Trascritto a Pistoia il 07/03/2025
Reg. gen. 1898 - Reg. part. 1238
Quota: 1/2
A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura