



TRIBUNALE DI PISTOIA  
(Sezione Fallimentare)

Procedura di Sovraindebitamento L.3/2012  
- Registro n.3/2021 -

*Giudice Delegato: Dott. Sergio Garofalo*  
*Liquidatore : Dott.ssa Monica Sarti*



**RELAZIONE PERITALE aggiornata con nuovi dati catastali**

La sottoscritta Geometra Lucia Cipriani in qualità di perito incaricato per la valutazione dei beni immobili quale eredità devoluta per legge, per la quota del 50% della piena proprietà, da parte del de cuius [REDACTED], al sig. [REDACTED] quale erede per rappresentazione della madre [REDACTED] ( sorella del de cuius) , in adempimento all'incarico ricevuto dal Liquidatore Dott.ssa Monica Sarti, previa Autorizzazione del Giudice Delegato, riferisce quanto segue:

**PREMESSA**

La presente relazione ha per oggetto diversi beni immobili (tra terreni e fabbricati), di proprietà del sig. [REDACTED] deceduto in data 24.01.2023; gli stessi sono ubicati nei Comuni di Pistoia e di Serravalle P.se, in Provincia di Pistoia, nel Comune di Seravezza in Provincia di Lucca, e nel Comune di Dobbiaco in Provincia di Bolzano, così come sotto identificati catastalmente e formanti distinti lotti:

\*\*\*\*\*

**A. Immobili posti nel Comune di Pistoia in Via Palmiro Foresi n.c. 80 - Condominio Magnolia - rappresentati al Catasto Fabbricati nel Foglio 271 dalla particella 693 con i seguenti subalterni:**

**lotto 01-** sub.1, appartamento al piano T. di cat. A/2, classe 2°, vani 6, sup. cat. totale mq.118 ( escluso aree scoperte mq.101), Rendita pari a €. 557,77;  
**lotto 02-** sub.3..”omissis”

lotto 03- sub.6 ..... "omissis"

lotto 02- sub.14 .... "omissis"

lotto 03- sub.15.... "omissis"

**lotto 01- sub.16**, posto auto coperto al piano S-1° di cat. C/6, classe 5°, di mq.29, sup. totale mq.31 e Rendita pari a €. 38,27;

lotto 02- sub.19,... "omissis"

**B. Immobili posti nel Comune di Pistoia in Via Galleria Nazionale n.c. 20 -**

Condominio Galleria Nazionale 20 - rappresentati al Catasto Fabbricati nel Foglio 220 dalla particella 489 con i seguenti subalterni:

**lotto 01 - ex sub.7**, appartamento al piano 1° - 6° di cat. A/2, classe 2°, vani 8, sup. cat. totale mq.168, Rendita pari a €. 1.198,18;

Dati attuali a seguito di variazione planimetrica per divisione protoc. PT0030297 del 8.05.2025:

- sub. 38 appartamento al piano 1° di cat. A/2, classe 5°, vani 8, sup. cat. totale mq.169, Rendita pari a €. 1.198,18;

- sub. 39 ripostiglio al piano 6° di cat. C/2 classe 5° di mq. 4 e sup. catastale mq. 5 e Rendita pari a €. 15,29;

- sub.40 vano tecnico al piano 6° di cat. C/2 di classe 5° mq. 2 e sup. catastale mq. 3 e Rendita pari a €. 7,64;

**lotto 02 - ex sub.20**, fondo commerciale al piano T, di cat. C/1, classe 17°, di mq.97 e sup. totale mq.109, con Rendita pari a €. 5.295,18;

Dati attuali a seguito di variazione planimetrica per ampliamento protoc. PT0031514 del 9.05.2025:

- sub. 41 fondo commerciale al piano T, di cat. C/1, classe 17°, di mq.162 e sup. catastale di mq.160, con Rendita pari a €. 8.843,50;

**C. ... "Omissis"**

**D. ... "Omissis"**

**F. Immobili posti nel Comune di Serravalle P.se in Via E. Pollacci n.c.6 angolo Piazza V. Veneto n.c. 8** - rappresentati al Catasto Fabbricati nel Foglio 37 dalla particella 221 con i seguenti subalterni:

- **sub.1**, negozio al piano T di cat. C/1, classe 7°, di mq. 15, Rendita pari a €. 232,41;

Dati catastali aggiornati a seguito di variazione planimetrica per esatta rappresentazione grafica del 8.05.2025 protoc. PT0030291;

- sub.1 ( invariato), negozio ( Piazza V.Veneto 8) al piano T di cat. C/1, classe 7°, di mq. 15, sup. catastale 19 e Rendita pari a €. 232,41;

- **ex sub.2**, civ. abitazione al piano T- 1°- 2° di cat. A/4, classe 1°, vani 5, sup. cat. totale mq. 74, e Rendita pari a €. 232,41;

Dati catastali a seguito di variazione planimetrica per ampliamento del 8.05.2025 protoc. PT0030293:

- sub.3, civ. abitazione ( Via E.Pollacci 6) al piano T- 1°- 2° di cat. A/4, classe 1°, vani 5, sup. cat. totale mq. 67, e Rendita pari a €. 232,41;

e dalla particella 1088 di cat. F/1 di mq.21, quale area urbana ( resede) di pertinenza della particella 221 sub.3 ( ex sub.2) come sopra identificata;

**G.Appezzamento di terreno a vivaio posto nel Comune di Serravalle P.se**, frazione Cantagrillo, nei pressi di Via del Chiassetto, rappresentato al C.T. nel Foglio 36 dalla particella 49 quale seminativo arboreo di classe 2° di mq. 6.790 con R.D. di €. 40,33 e R.A. di €.38,57;

**H. Appezzamento di terreno boschivo posto nel Comune di Serravalle P.se**, loc.tà Il Pianaccio, rappresentato al C.T. nel Foglio 44 dalla particella 152 quale bosco alto di classe 3° di mq. 12.570 con R.D. di €. 7,14 e R.A. di €. 1,95;

**I. Immobili posti nel Comune di Serravezza ( LU) in Via Emilia n.c.172** - Condominio Seravezza - rappresentati al Catasto Fabbricati nel Foglio 39 :

- ex particella 56 sub.16, appartamento di civ. abitazione al piano T con giardino e posto auto n.ro 16 ( il ventiseiesimo da ovest verso est) , di cat. A/3, classe 7°, vani 5,5 e Rendita pari a €. 360,75;

Dati catastali a seguito di variazione planimetrica per divisione del 12.05.2025 protoc. LU0055542:

- particella 56 sub.111 unita al 57 sub.7, appartamento di civ. abitazione al piano T con giardino , di cat. A/3, classe 7°, vani 5,5 sup. catastale mq. 103,00 e Rendita pari a €. 360,75;

- particella 56 sub.112, posto auto coperto, di cat. C/6, classe 1°, mq. 10 sup. catstale mq.10 e Rendita pari a €. 23,24;

oltre quota di comproprietà pari a sui beni immobili, quali alloggio e pertinenza del custode, come meglio identificati dalla particella 57 sub.3 e sub.4;

L. ...."Omissis"

\*\*\*\*\*

#### DESCRIZIONE dei beni immobili

I beni di cui in premessa sono stati suddivisi in distinti lotti, riportando per ciascuno di essi i dovuti rilevamenti quali, ubicazioni, confini, consistenze e rappresentazioni catastali oltre le necessarie verifiche e/o conformità catastali e urbanistiche per poi procedere alle relative stime.

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

**LOTTO A** - Trattasi di n.ro tre appartamenti oltre quattro posti auto e/o rimesse, inseriti all'interno di un edificio condominiale posto nel Comune di Pistoia, loc.tà Bottegone, Via Palmiro Foresi n.c. 80 e più esattamente così dislocati:

**A01.** Appartamento ad uso abitativo posto al piano terra rialzato e primo , corredato da un resede esclusivo sui lati sud e ovest, accessibile direttamente dal piano strada nonchè dall'appartamento, oltre posto auto/rimessa ubicata al piano seminterrato.

Detta unità avente accesso diretto dal resede esclusivo, per mezzo di scala con terrazzo, risulta così composta: al piano terra da un ampio locale ingresso/soggiorno/cucina, oltre bagno con disimpegno e due balconi di cui uno di accesso al resede lato sud; al piano primo da due camere dotate di proprio balcone, oltre bagno e disimpegno. La rimessa posta al piano seminterrato, al quale si accede tramite rampa condominiale (sub.24), è formata da un unico ambiente aperto su un lato ed è raggiungibile anche dal resede esclusivo per mezzo di scala adiacente.

L'unità in esame, di media metratura, è funzionale e luminosa, le pavimentazioni dei vari ambienti sono tutte in gres e/o monocottura e parquet nella zona notte, mentre i bagni

hanno i rivestimenti in ceramica. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati con colori minerali chiari. I locali bagno risultano completi e funzionanti, dotati di tutti i sanitari con relative rubinetterie di buona manifattura. Gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni completi di vetro camera e dotati di persiane. I balconi e/o terrazzi sono provvisti di parapetto in c.a. tinteggiato con colori chiari con cimasa in laterizio e piccola balaustra di ferro. Il resede risulta delimitato da muretto in c.a. con cimasa di finitura e soprastante parapetto di ferro, la porzione perimetrale all'edificio risulta pavimentata con elementi di cotto e la restante porzione seminata a prato, priva di piantumazioni. Si precisa che parte del resede, e più esattamente una porzione attestante sul marciapiede a nord, risulta pavimentata con elementi autobloccanti ed è adibita a posto auto esterno in uso all'appartamento medesimo.

L'impianto termico presente è alimentato da gas-metano, la caldaia murale regolarmente revisionata risulta collocata nella nicchia posta sul terrazzo con accesso dalla cucina, i radiatori esistenti sono in alluminio e sono distribuiti in modo adeguato. Gli altri impianti, quali elettrico e idro-sanitario risultano idonei e funzionanti così come dichiarato dalle parti e come risultanti dalle dichiarazioni di conformità allegate alla presente.

*Confini dell'appartamento : proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], parti comuni e via pubblica, salvo se altri e più recenti confini;*

*Confini della rimessa : ,proprietà [REDACTED], parti condominiali su più lati, salvo se altri e più recenti confini;*

A02....."Omissis"

A03. ..."Omissis"

Sono inoltre compresi, per tutte quante le unità sopradescritte, oltre ai diritti di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti comuni del fabbricato, che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni e come meglio rappresentate catastalmente con i seguenti subalterni

Sub.24 - VIA FIORENTINA S1-T BCNC AI SUB 1-2-3-5-6-7-8-9 E DAL SUB 16 AL SUB 20 RAMPA DI ACCESSO

Sub. 25 - VIA FIORENTINA T-1 BCNC AI SUB 1-2-3-5-6-7-8-9 VANO SCALE CORTE E TERRAZZO

Sub. 26 - VIA FIORENTINA S1 BCNC AI SUB 4-21-22-23 RAMPA DI ACCESSO

Sub. 27 - VIA FIORENTINA S1 BCNC AI SUB 1-2-3-5-6-7-8-9 LOCALE TECNICO CONDOMINIALE

Sub. 29 - VIA FIORENTINA S1 BCNC AI SUB 1-2-3-5-6-7-8-9 E DAL SUB 16 AL SUB 20 SCANNAFOSSO

Sub. 30 - VIA FIORENTINA T BCNC DAL SUB 1 AL SUB 82 VIABILITA' INTERNA GRAVATA DA SERVITU' DI PASSO.

Sub. 92 - VIA FIORENTINA T BCNC DAL SUB 1 AL SUB 23 MARCIAPIEDE

#### Conformità catastale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010 :

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto;
- i dati catastali e le planimetrie di cui sopra sono conformi allo stato di fatto ad eccezione della planimetria relativa all'appartamento sub.1 il cui resede esclusivo comprende anche il posto auto esterno;
- l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alla proprietà;

#### CONSISTENZA dei beni

Le unità immobiliari in esame, ai fini di una valutazione economica del valore di mercato, hanno le seguenti consistenze calcolate con riferimento all'Allegato "C" del D.P.R. 138/1998, nello specifico le superfici utili lorde vengono omogeneizzate applicando coefficienti moltiplicativi correlati alle specifiche destinazioni nell'ambito della categoria di riferimento.

#### A.01 - Unità immobiliare ad uso abitativo al piano terra rialzato e primo oltre pertinenze al piano terra e al piano seminterrato:

- superficie utile lorda dei vani principali con accessori diretti pari a mq. 97,00 ( di cui mq. 76,00 di sup. netta) oltre pertinenze esclusive accessorie quali :
    - terrazzi/balconi di complessivi mq. 21,00 ( di ornamento comunicante 30%) = mq. 6,30;
    - resede esclusivo di mq. 90 ( di ornamento comunicante 10% inferiore alla SUL) = 9,00mq
    - rimessa/posto auto coperto di mq. 27,60 ( di servizio pari al 25% non comun. pari al 1/4) = mq. 6,90;
- per complessivi mq.119,20 .

#### A.02 ...."Omissis"

#### A.03 - ..."Omissis"

#### PROVENIENZA

Le unità in esame sono pervenute al de cuius [REDACTED] in forza di atto pubblico rogato dal Notaio L.Zogheri di Pistoia in data 16.10.2009 Rep. 27631, quale atto di ripetizione in forma di atto pubblico di contratto di transazione con contestuale cessione di beni immobili, trascritto a Pistoia in data 27.10.2009 al n.ro 5621 di Reg.Part..

#### POSSESSO

L'appartamento A01, compreso le pertinenze di cui sopra, risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], in forza di contratto di locazione del 16 Gennaio 2019 della durata di anni 4+4 con prima scadenza al 31.12.2023;

Gli appartamento A02 e A03, comprese le loro pertinenze, risultano ad oggi liberi.

#### ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore condominiale ed aggiornata al mese di Ottobre 2023, il totale degli oneri scaduti è di complessivi € 3.764,60.

#### REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' DEI BENI

L'intero edificio di cui fanno parte le unità del lotto in esame risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n.97 del 30.05.2006 rilasciato a GIUSTI PER L'EDILIZIA SRL relativo alla costruzione di fabbricato residenziale in area di lottizzazione;

Seguono la Variante n.157 del 13.12.2007 e la n.59 del 4.08.2009, oltre successiva Attestazione di Abitabilità n.337 del 6.10.2209.

- Depositata al Comune Certificazione energetica APE per il solo appartamento bene A03 ( sub.6) in data 12.02.2014 P.E. 579/ace/2014 che ha individuato l'appartamento in classe energetica "E";

In sede di sopralluogo sono stati effettuati rilievi metrici diretti al fine di verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio sopradescritto quale Variante al Permesso di Costruire originario.

Sulla base dei rilievi metrici effettuati per ogni singola unità immobiliare risulta una generale corrispondenza con quanto rappresentato negli elaborati di cui sopra fatta eccezione per il piano seminterrato che risulta di altezza utile interna pari a ml.2,54 invece di ml.2,40 come da elaborato di cui alla variante finale depositata agli atti comunali alla quale ha fatto seguito Attestazione di Abitabilità.



**LOTTO B** - Trattasi di un appartamento ad uso abitativo e di una unità ad uso commerciale inserite all'interno di un edificio condominiale posto nel Comune di Pistoia in Galleria Nazionale ai civici 16/A e 20 e più esattamente così dislocate:

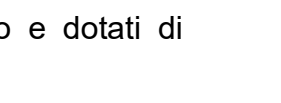
**B01.** Appartamento ad uso abitativo posto al piano primo corredato da un ripostiglio al piano sesto (ultimo) accessibile dall'ingresso e vano scala condominiale al civico 20.

Detta unità risulta accessibile da due ingressi posti sul pianerottolo a sinistra per chi arriva dalla scala condominiale, ed è formata attualmente da due porzioni autonome ma comunicanti (ad oggi la comunicazione è tamponata). Alla maggior porzione dell'unità in esame (occupata con giusto titolo) vi si accede dall'ingresso principale, a lato del vano ascensore, ed è composta da un ampio soggiorno con due balconi che si affacciano sulla galleria, tre camere, una cucina con terrazzo chiuso a veranda (lato est) e piccolo vano ripostiglio, oltre bagno e corridoio/disimpegno. Alla minor porzione (occupata senza titolo) vi si accede dall'ingresso "secondario", di fronte al vano ascensore, ed è composta da un unico ambiente oltre piccolo w.c. ed ampia terrazza posta sul lato nord, coperta abusivamente con una struttura di tipo misto con sovrastante lastre e/o onduline cementizie. A corredo dell'intera unità risulta un piccolo vano ripostiglio posto al piano ultimo (sesto piano) attualmente suddiviso in due vani di cui uno accessibile dal disimpegno e l'altro dalla terrazza/stenditoio a comune.

L'unità abitativa in esame, complessivamente è di ampia metratura, funzionale e molto luminosa, le pavimentazioni dei vari ambienti sono tutte in marmo risalenti all'epoca di costruzione così come i rivestimenti in formelle di ceramica nella cucina e nel bagno. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati principalmente con colori chiari. Il locale bagno, anch'esso dell'epoca, risulta completo e funzionante, dotato di tutti i sanitari con relative rubinetterie. Il servizio igienico posto nella porzione separata è dotato solo di vaso e di doccia a pavimento. L'ampia terrazza posta sul retro (lato nord) risulta delimitata da muri in laterizio di diverse altezze con soprastante struttura in ferro e vetri, parzialmente apribili, e coperta sempre da una struttura di ferro controsoffittata con perlinato di legno in sufficiente stato di manutenzione.

Gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni con vetro singolo e dotati di avvolgibili in legno in sufficiente stato di manutenzione.

L'impianto termico presente è alimentato da gas-metano, la caldaia murale regolarmente revisionata risulta collocata nella veranda lato est, i radiatori esistenti sono di ghisa e



sono distribuiti in modo adeguato. Gli altri impianti, quali elettrico e idro-sanitario risultano idonei e funzionanti così come dichiarato dalla proprietà. Si precisa che gli impianti tecnologici sopradetti non risultano separati nonostante vi sia un utilizzo degli ambienti da parte di soggetti diversi.

*Confini dell'appartamento: proprietà [REDACTED], parti comuni, salvo se altri e più recenti confini;*

**B02.** Locale ad uso commerciale posto al piano terra, in angolo sud/est dell'intero edificio, avente accessi plurimi dall'esterno, il principale al civico 16/A, corredato da un ampia cantina/locale di sgombero al piano interrato accessibile dal vano scala condominiale e dall'intero piano ammezzato, suddiviso in vari locali ed accessibile sia direttamente dal fondo commerciale che dal vano scala condominiale con ingresso dal civico 20.

Il locale al piano terra è costituito da un unico ambiente a forma di elle rovesciata ed è dotato di bagno e antibagno. Risulta pavimentato in gres, a parte il bagno dove risulta il pavimento originario in marmo, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati con colori minerali chiari, il bagno è inoltre rivestito in ceramica ed è dotato di vaso e lavandino. Il piano ammezzato, che non risulta rappresentato nella planimetria catastale in atti, è invece suddiviso in diversi locali compreso un piccolo bagno e un vano cucina, utilizzato in modo saltuario come alloggio nonostante l'altezza costante di ml. 1,98 non permetta tale utilizzo. Si precisa che l'Autorizzazione a sanatoria di riferimento (sottodescritta) rappresenta il piano ammezzato di altezza libera ml.1,70 con destinazione di "intercapedine termo-acustica". Risulta inoltre dotato anche d'impianto elettrico canalizzato esterno e collegato all'impianto principale dell'appartamento sopradescritto così come quello del locale commerciale. L'accesso ai locali, come anzidetto, avviene dalla scala condominiale per mezzo di un pianerottolo a comune con altra proprietà che si affaccia sulla chiostrina interna e dalla scala esistente, fin da epoca remota, posta lungo la parete confinante a lato nord. Detta scala è stata realizzata in struttura di ferro ed il suo vano è delimitato al piano di riferimento da una balaustra in ferro.

La cantina e/o locale di sgombero al piano interrato è posizionata sotto tutto il locale commerciale al piano terra ( e parte del locale adiacente), anche se una porzione risulta ad oggi inaccessibile essendo stata elevata una parete di mattoni per esigenze dell'ex affittuario, è priva di pavimentazione, le pareti e i soffitti sono solo intonacati in scarso stato manutentivo, sono presenti vari cavedi per il passaggio degli scarichi domestici e

sono presenti all'interno le fosse biologiche interrato che raccolgono gli scarichi delle unità soprastanti.

Sono compresi oltre ai diritti di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti comuni del fabbricato, che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni, anche i diritti di comproprietà (all'intero lotto) in ragione di 1/2 sul resede facente parte del suddetto medesimo complesso immobiliare ubicato in Pistoia, Galleria Nazionale e rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia, nel foglio 220 dal mappale 518; quale bene comune non censibile.

*Confini del negozio : proprietà [REDACTED], parti comuni, salvo se altri e più recenti confini;*

#### Conformità catastale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010 :

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto;
- i dati catastali e le planimetrie di cui sopra non sono completamente conformi allo stato di fatto ;la planimetria relativa al bene B01 riporta una non corretta rappresentazione del locale ripostiglio al piano sesto mentre nella planimetria del bene B02 non è stato rappresentato il piano ammezzato collegato internamente con il piano terra come rilevato sui luoghi;
- l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alla proprietà relativamente a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti;

#### CONSISTENZA dei beni

Le unità immobiliari in esame, ai fini di una valutazione economica del valore di mercato, hanno le seguenti consistenze calcolate con riferimento all'Allegato "C" del D.P.R. 138/1998, nello specifico le superfici utili lorde vengono omogeneizzate applicando coefficienti moltiplicativi correlati alle specifiche destinazioni nell'ambito della categoria di riferimento.

#### B.01 - Unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo oltre pertinenza al piano sesto:

- superficie utile lorda dei vani principali con accessori diretti pari a mq. 157,50 ( di cui mq.142,50 di sup.netta) oltre pertinenze esclusive accessorie quali :
  - terrazzi/balconi di complessivi mq. 35,60 ( di ornamento comunicante 30% fino a 25.mq e 10% il rimanente) = mq. 8,60;

- ripostiglio al piano sesto di mq. 8,30 ( di servizio non comun. pari al 25%) = mq. 2,08;  
per complessivi mq. 168,18.

B.02 - Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra oltre pertinenze al piano ammezzato e al piano interrato:

- superficie utile lorda dei vani principali con accessori diretti pari a mq. 87,00 ( di cui mq. 71,00 di sup. netta) oltre pertinenze esclusive accessorie quali :

- locali deposito/sgombero di complessivi mq. 129,00 ( di servizio comunicante pari al 50% ) = mq. 64,50;

- cantina/sgombero di mq. 93,00 ( di servizio non comunicante pari al 25% ) = mq.23,25;  
per complessivi mq. 174,75;

PROVENIENZA

Le unità in esame sono pervenute al de cuius [REDACTED], per la quota di 2/3 della piena proprietà, in forza di atto di divisione e/o assegnazione di quote rogato dal Notaio Dott. L. Zogheri di Pistoia in data 28.06.2010 Rep. 29038, trascritto a Pistoia in data 21.07.2010 al n.ro 3850 del reg.part.. La rimanente quota di 1/3 gli era già pervenuta per successione della madre, Sig.ra [REDACTED], apertasi a Pistoia il 18 ottobre 1995 e devolutasi per legge (denuncia di successione registrata a Pistoia il 17 aprile 1996 al n. 8, vol. 1.128 e quivi trascritta il 13 novembre 1996 al n. 4964 Reg. Part.);

POSSESSO

L'appartamento lotto B01, risulta occupato, per la maggior porzione, dalla sig.ra [REDACTED], in forza di contratto di locazione del 5 Ottobre 2019 della durata di anni 4+4 con prima scadenza al 5.10.2023, registrato a Pistoia in data 21.10.2019 al n.ro 4125; la rimanente porzione ( unitamente al ripostiglio al piano sesto) risulta in uso del sig. [REDACTED] come da sua dichiarazione in sede di sopralluogo.

Il negozio lotto B02, compreso le pertinenze sopra descritte, risulta libero.

ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore condominiale, aggiornata alla data del 7 giugno 2023, risultano oneri condominiali ancora da pagare per ciascuna delle unità immobiliare sopra descritte.

REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' DEI BENI

L'intero edificio di cui fa parte il lotto in esame ricade nel centro storico, con ampio riferimento al Piano della Città Storico approvato con D.C.C. n.30 del 11.02.2008; nello specifico trattasi di " fabbricato nuovo" disciplinato all'art.23 delle norme di attuazione in riferimento al Piano citato.

In relazione alle vigenti norme in materia edilizia e urbanistica, il fabbricato di cui i beni in oggetto costituiscono porzione, è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e più esattamente con Licenza Affare n.11000/604 del 1° Aprile 1958 intestata ai sigg.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], alla quale ha fatto seguito il Permesso di Abitabilità e d'uso n.159 del 22 agosto 1959.

Relativamente al bene B01 non risultano successivi titoli edilizi e/o richieste di sanatorie, mentre per il bene B02 risultano gli ulteriori titoli rilevati presso il Comune di Pistoia:

- Licenza edilizia Affare n.11273/2596 del 9.01.1965 per installazione di copertura in ondulex ( oggi esistente a copertura di porzione del resede comune laterale);
- Licenza edilizia Affare n.11347/2526 del 19.12.1966 per piccole modifiche interne;
- Licenza edilizia Affare n.11358/1003 del 26.05.1967 per apertura di una finestra;
- DIA per opere interne, demolizione di tramezzo e di scala a chiocciola, quale intervento ai sensi dell'art.8 c.7 D.L.88/95 - P.E.1467/95;
- Art.26 L.47/85 del 25.10.1999 protoc. 55865 - P.E. 2358/99 - realizzazione di porzione di controsoffitto ad altezza di ml.2,75 dal pavimento ed altre opere interne; successivo rilascio di Autorizzazione di Abitabilità n.ro 195/1999 del 18.11.1999 - protoc. 56325/1999;
- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 470 del 28 novembre 2002, alla quale ha fatto seguito l'attestazione di agibilità n. 353/2002 riferita alla sola porzione al piano terra del negozio sub.20 con esplicita esclusione del piano seminterrato non collegato e comunque rappresentato nella medesima planimetria catastale;
- Deposito di Attestato di Prestazione Energetica, per il solo negozio, in data 20.03.2014 al protocollo n.21338 P.E. 1089/ace/214 che ha classificato l'unità in esame in classe "G";

In sede di sopralluogo sono stati effettuati rilievi metrici diretti al fine di verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio sopradescritto per ogni bene.

Relativamente al bene B01 ( appartamento al piano primo e sesto) risulta una generale corrispondenza con quanto rappresentato nella planimetria catastale del 30.01.1960 ( presente in atti) denunciata a seguito dell'Abitabilità di cui sopra ( anno 1959) ad eccezione della chiusura a veranda del terrazzo lato cucina e della copertura e chiusura

della terrazza a nord, oltre lievi difformità di posizionamento delle partizioni interne e dei pilastri riconducibili questi ultimi ad errori grafici.

Relativamente al bene B02 ( fondo commerciale al piano terra con ammezzato e piano seminterrato) risulta una generale corrispondenza planimetrica con quanto rappresentato negli elaborati di cui sopra ( ultimo titolo ) ad eccezione della mancata rappresentazione della scala preesistente di collegamento tra il piano terra ed il piano ammezzato il quale risulta di altezza libera pari a ml.1,98 ( mentre nella sanatoria risulta un altezza dichiarata pari a ml.1,70) e suddiviso in ambienti finalizzati all' uso abitativo seppur non consentiti dai regolamenti vigenti.

Appartamento B01 - Adempimenti, Oneri e costi per la regolarizzazione edilizia:

01. Deposito finale ai sensi dell'art.16 del R.E. vigente per la regolarizzazione degli errori grafici completo di elaborati grafici e relazione storica-descrittiva oltre idonea documentazione fotografica a testimonianza delle preesistenze;

02. Rimozione delle strutture realizzate a chiusura e copertura dei terrazzi come sopra descritti previa presentazione al Comune della comunicazione ai sensi dell'art.19 del R.E.. Si ipotizza un onere complessivo di circa €.15.000,00.

Negozi B02 - Adempimenti, Oneri e costi per la regolarizzazione edilizia:

01. Accertamento di conformità ai sensi dell'art.209 L.R.65/2014 riguardante la regolarizzazione dell'altezza del piano ammezzato e la sua attuale configurazione planimetrica, non potranno comunque essere regolarizzati i locali interni adibiti a bagno e cucina non avendo gli stessi i requisiti igienico-sanitari minimi previsti dalla normativa vigente;

Per i locali risultanti come realizzati in difformità dalla licenza originaria e aventi questi un'altezza superiore a ml.1,80 il Comune, all'esito delle verifiche, potrebbe richiedere il pagamento di nuovi oneri di urbanizzazione rispetto a quanto corrisposto nell'ultimo titolo edilizio sopra indicato.

Si ipotizza un onere complessivo di circa €.10.000,00.

**LOTTO C** -..... "Omissis"

**LOTTO D** - ..... "Omissis"

**LOTTO E** - ... "Omissis"

**LOTTO F** - Trattasi di una porzione terra-tetto di un edificio di maggiore consistenza posto nel Comune di Serravalle Pistoiese in Piazza V.Veneto angolo Via E.Pollacci, disposta su tre piani fuori terra ed attualmente composta da due distinte unità immobiliari oltre area urbana adiacente.

**F01.** Porzione al piano terra ( porzione a sud) adibita a negozio e formata da un unico ambiente avente un'altezza di ml.3,30, con unico accesso dalla Piazza Vittorio Veneto. L'unità risulta in buono stato di manutenzione, il pavimento è in monocottura, le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati, risulta priva di servizio igienico, è dotata di solo impianto elettrico. L'infisso di entrata contiene anche uno sporto ad uso vetrina.

**F02.** Porzione ad uso abitativo posta al piano terra ( porzione a nord) ed ai piani primo e secondo soprastanti. L'accesso avviene direttamente dalla Via E. Pollacci per mezzo di un'area urbana ( identificata dal mappale 1088) di proprietà esclusiva. Il piano terra avente altezza di ml. 3,25 è formato da un unico ambiente d'ingresso dal quale si accede ai piani superiori mediante una scala a chiocciola in ferro battuto risalente ad epoca remota. Il piano primo, di altezza pari a ml.2,85, risulta suddiviso in due locali, cucina, ove presente un caminetto, e soggiorno; oltre piccolo servizio igienico ( con altezze 2,10/2,40) posto nel corpo avanzato di lato allo sbarco della scala, mentre il secondo piano avente altezza media di ml. 2,50 è formato da una camera e da altro locale pluriuso. A corredo di detta unità risulta un piccolo vano uso lavanderia e soprastante vano per alloggio caldaia (ivi presente) , posti sotto il servizio-igienico al piano primo, ed accessibile dall'area esterna di proprietà ed avente accesso pedonale dalla via E. Pollacci.

La porzione abitativa risulta in scarso stato di manutenzione, i pavimenti sono in graniglia ed in parte in ceramica ivi compreso i rivestimenti della cucina e del bagno, tutti quanti da sostituire. Il bagno è dotato di vaso, lavabo e doccia a pavimento, poco fruibile. Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno completamente da risanare così come le persiane esistenti. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di alcune fasce al piano terra lasciate a faccia-vista, in scarso stato di manutenzione e da risanare completamente al piano terra a causa dell'evidente umidità di risalita, così come le pareti esterne nella loro interezza. L'impianto idrico ed elettrico sono presenti ma da adeguare alle vigenti normative. Risulta anche un impianto termico completo di caldaia e di elementi radianti in alluminio la cui funzionalità dovrà essere verificata.

Sono compresi i diritti di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti comuni del fabbricato, che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni .

*Confini dell'intero lotto: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], Via E.Pollacci, salvo se altri e più recenti confini;*

#### Conformità catastale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010 :

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nell'unica planimetria depositata in catasto e datata 28.12.1939;
- la planimetria di cui sopra non è conforme allo stato di fatto in quanto riporta entrambe le unità sopradescritte in unico documento seppur associato a ciascun subalterno identificativo; dovranno essere redatte le giuste planimetrie, frazionando quella presente in atti ed accorpendo l'area urbana( come resede esclusivo) al sub.2;
- l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alla proprietà;

#### CONSISTENZA dei beni

Le unità immobiliari in esame, ai fini di una valutazione economica del valore di mercato, hanno le seguenti consistenze calcolate con riferimento all'Allegato "C" del D.P.R. 138/1998, nello specifico le superfici utili lorde vengono omogeneizzate applicando coefficienti moltiplicativi correlati alle specifiche destinazioni nell'ambito della categoria di riferimento.

F01 - Unità immobiliare ad uso negozio della superficie utile lorda pari a mq. 16,80 ( di cui mq. 14,40 di sup. netta) ;

F02 - Unità immobiliare ad uso abitativo al piano terra , primo e secondo oltre pertinenze al piano terra:

- superficie utile lorda dei vani principali con accessori diretti pari a mq. 63,20 ( di cui mq. 55,60 di sup. netta) oltre pertinenze esclusive accessorie quali :
  - resede escl. (area urbana) di mq. 21 ( di ornamento comun. 10% inferiore alla SUL) = 2,10 mq
  - rip/lav. con vano tecnico di mq. 4,00 ( di servizio pari al 25% non comun. pari al 1/4) = mq. 1,00;
- per complessivi mq.66,30.

#### PROVENIENZA

L'intero lotto in esame, ad eccezione dell'area urbana, era pervenuto al de cuius [REDACTED] ( per il diritto di nuda proprietà), in forza di atto di acquisto dalla sig.ra [REDACTED] ( la quale si riservava il diritto di usufrutto), ai rogiti del Notaio R.Chiostrini rep.30799 fasc.9541 del 20.05.1965 reg. a Pistoia il 9.06.1965 al n.ro 1787 vol.285 e ivi trascritto in data 11.06.1965 al n.ro 2718 del reg.part., e successivo ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà in data 23.12.1979 con giusta Voltura n. 3595.1/2017 - Pratica n. PT0043103 in atti dal 04/07/2017.

L'area urbana ,particella 1088, era pervenuta in forza di atto di permuta ai rogiti del Notaio V.Bafunno di Quarrata (PT) del 19/01/2023 Repertorio n. 71323 - trascritto al n. 554 del reg.part. in data 25/01/2023.

#### POSSESSO

Il lotto F01, quale negozio, risulta locato alla sig.ra [REDACTED] con contratto di locazione, della durata di anni 6, stipulato in data 15.01.2004 e registrato al n.ro 673 serie 3, successivamente prorogato fino al 16.02.2028 come da comunicazione trasmessa all' AdE in data 16.02.2022.

Il lotto F02 , come sopra descritto, risulta libero.

#### REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' DEI BENI

In relazione alle vigenti norme in materia edilizia e urbanistica, il fabbricato di cui i beni in oggetto costituiscono porzione, è stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967. Dalla ricerca effettuata presso gli archivi comunali è emerso quanto segue:

-Con Nulla Osta n.11 del 1961 il Comune di Serravalle P.se, rilasciato a [REDACTED], autorizzava l'ampliamento dello sporto sulla Piazza Umberto I° ( oggi Vittorio Veneto) .

- Con Concessione n.258 del 14.09.1977, rilasciata a [REDACTED], il Comune autorizzava la demolizione e ricostruzione del tetto con le necessarie prescrizioni relative al mantenimento dell'altezza di gronda e al divieto di aumentare il volume;

Non sono stati rilevati titoli e/o richieste edilizie successive ad eccezione della Comunicazione di avvio del procedimento Legge 7.8.90 n.241 capo III° per aver locato l'abitazione in assenza della certificazione di agibilità come da contenzioso pratica Abusi n.4/2021 , protoc.9056 del 7.6.2021, ad oggi ancora in corso.

In sede di sopralluogo sono stati effettuati rilievi metrici diretti al fine di verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto rappresentato nell'unica planimetria di riferimento

ovvero la planimetria catastale del 28.12.1939, rilevando una generale corrispondenza con quanto all'epoca accertato ivi compreso le due distinte unità immobiliari rilevate.

**LOTTO G** Trattasi di un Appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico formato da un unica particella di forma irregolare ed accessibile direttamente dalla via del Chiassetto, nella frazione di Cantagrillo, per mezzo di strada interna. L'intero lotto di terreno, a giacitura pianeggiante, è coltivato principalmente a vasetteria ed è presente un impianto di irrigazione oltre ad un piccolo invaso per il quale non risulta alcuna autorizzazione. Sono altresì presenti alcune strutture precarie ad uso rimessaggio. Lo stato di manutenzione è sufficiente, in funzione dell'utilizzo del medesimo.

La superficie complessiva del lotto di terreno formato dalla particella indicata in premessa è pari a ha 00.67.90 ( 6.790 mq ).

*Confini del lotto: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], strada vicinale, salvo se altri e più recenti confini.*

#### PROVENIENZA

Il terreno in esame era pervenuto al sig. [REDACTED], nella sua attuale consistenza, per acquisto fattone con Atto pubblico rogato dal Notaio G.Cappellini del 3.07.1975 rep.107.068 / 9834 registrato a PT in data 21.07.1975 al n.ro 1878 ed ivi trascritto in data 23.07.1975 al n.ro 1797 di reg.part..

#### POSSESSO

L'intero lotto risulta condotto in affitto dal sig. [REDACTED] il 25.11.1988 con contratto di locazione con patto di futura vendita del 21.03.2019, quale Contratto di natura transitoria, dal 1° Aprile 2019 al 31 Marzo 2027, essendo finalizzato alla futura vendita da stipularsi entro il 31.03.2027. Il prezzo pattuito è pari ad €. 40.000,00 da corrispondersi in rate semestrali di €. 2000,00 ciascuna, mentre il canone di locazione è stato pattuito in €. 1400,00 annui da versare in due rate semestrali di pari importo.

Il medesimo terreno risulta altresì locato, unitamente ad altri terreni, al sig. [REDACTED] nato a Pistoia [REDACTED] con contratto di fondo rustico stipulato in data 1° Aprile 2017 e registrato a Pistoia in data 21.04.2017 al numero 853 serie T per la durata di anni 7 fino al 31.03.2024 con canone annuo pattuito di €.50,00 ;

#### GRAVAMI e/o SERVITU'

Porzione della particella in esame risulta gravata da una servitù coattiva, di fognatura, passo e cavo, a favore di Publiacqua SpA , trascritta in data 12.12.2022 al n.ro 8495 del reg.part.. Si riporta quanto evidenziato nel quadro D della nota di riferimento:

COME DA DECRETO DEL DIRETTORE GENERALE DELL'AUTORITA' IDRICA TOSCANA N 34 DEL 19 APRILE 2018, E' DISPOSTA A FAVORE DELLA SOCIETA' PUBLIACQUA S.P.A., L'ASSERVIMENTO DI UNA PORZIONE DI TERRENO RELATIVA ALLA PART ICELLA 49 DEL FOGLIO DI MAPPA 36 (QUALITA' SEMIN ARBOR), CON ESTENSIONE E CATASTALE DI CIRCA MQ. 6.790, INTERESSATA DAI LAVORI PER L'ADEGUAMENTO DELLA RETE FOGNARIA IN LOCALITA' CASALGUIDI, IL TUTTO SITO NEL COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE (PT);TALE RICHIESTA VIENE AVANZATA IN QUANTO LA SUDETTA PARTICELLA RISULTA INTERESSATA DAL PROCEDIMENTO PER L'ACQUISIZIONE DI DIRITTI REALI, AI SENSI DEL TESTO UNICO SULLE ESPROPRIAZIONI D.P.R.327/01 E S.M.I., CON PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO PER PUBBLICA UTILITA', AI SENSI DELL'ART.12 DELLO STESSO DECRETO (DECRETO DEL DIRETTORE GENERALE DELL'AUTORITA' IDRICA TOSCANA N 34 DEL 19 APRILE 2018);ATTI DI RIFERIMENTO: DECRETO DEL DIRETTORE GENERALE DELL'AUTORITA' IDRICA TOSCANA N. 15 DEL 28 GENNAIO 2013 E DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA A.A.T.O. N 3 "MEDIO VALDARNO" N.5/2013 DEL 12 FEBBRAIO 2013 CON LE QUALI LO STESSO ENTE DELEGA E AFFIDA ALLA SOCIETA' PUBLIACQUA S.P.A. LA GESTIONE DEL SERVIZIO IDRICO INTEGRATO, NONCHE' I POTERI ESPROPRIATIVI DI CUI ALL'ART.6 COMMA 8 DEL D.P.R. 327/ 01 E S.M.I., CON PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO DICHIARANDONE LA PUBBLICA UTILITA' E L'URGENZA (N 34 DEL 19 APRILE 2018);ATTI DI RIFERIMENTO: PIANO DEGLI INVESTIMENTI DEL GESTORE PUBLIACQUA S.P.A. APPROVATO CON DELIBERA ASSEMBLEARE AIT N.29 DEL 5/10/2016 CHE PREVEDE L'INTERVENTO IN ESAME NEL MACROINTERVENTO IDENTIFICATO AL CODICE MI\_FOG-DEP05\_03\_0053 (INTERVENTI DI POTENZIAMENTO FOGNARIO);PRESO ATTO CHE IL PROGETTO DI CUI SOPRA RIGUARDA L'ADEGUAMENTO DELLA RETE FOGNARIA IN LOCALITA' CASALGUIDI, IL TUTTO SITO NEL COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE (PT);PRESO ATTO CHE IL PROGETTO DI CUI AL PUNTO PRECEDENTE, ESSENDO A SERVIZI O DEL SISTEMA IDRICO PUBBLICO DI RIFERIMENTO DEL COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE (PT), E' DA RITENERSI A TUTTI GLI EFFETTI OPERA DI PUBBLICA UTILITA' E DI INTERESSE PUBBLICO, FINALIZZATO AD ELIMINARE LO SCARICO DIRETTO E CONSENTIRE IL RISANAMENTO IGIENICO SANITARIO DELL'AREA;PRESO ATTO CHE L'ESECUZIONE DEL PRESENTE DECRETO, IL VERBALE DELLO STATO DI CONSISTENZA E L'IMMISSIONE IN POSSESSO DELLE AREE SONO STATE EFFETTUATE IN DATA 13 MARZO 2019, AI SENSI DELL'ART.22BIS DEL D.P.R. 327/01 E S.M.I., IL TUTTO EFFETTUATO IN CONTRADDITTORIO CON LA PROPRIETA' E/O CON LA PRESENZA DI TESTIMONI;

**LOTTO H** - (lotto 21 avviso vendita) Trattasi di un Appezamento di terreno boschivo posto nel Comune di Serravalle P.se in loc.tà Il Pianaccio , formato da un unica particella di forma irregolare ed attestante lungo il confine est su strada vicinale.

La superficie complessiva del lotto di terreno formato dalla particella indicata in premessa è pari a ha 01.25.70 ( 12.570 mq ).

*Confini del lotto: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], strada vicinale di Faeta, salvo se altri e più recenti confini.*

#### PROVENIENZA

Il terreno in esame era pervenuto al sig. [REDACTED], nella sua attuale consistenza, per acquisto fattone con Atto pubblico rogato dal Notaio G.Cappellini del 3.07.1975 rep.107.068 / 9834 registrato a PT in data 21.07.1975 al n.ro 1878 ed ivi trascritto in data 23.07.1975 al n.ro 1797 di reg.part..

#### POSSESSO

L'intero lotto risulta locato, unitamente ad altri terreni , al sig. [REDACTED] con contratto di fondo rustico stipulato in data 1° Aprile 2017 e registrato a

Pistoia in data 21.04.2017 al numero 853 serie T per la durata di anni 7 fino al 31.03.2024 con canone annuo pattuito di €.50,00

**LOTTO I-** Appartamento ad uso abitativo posto al piano terra di un fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Seravezza (LU) in Via Emilia al civico 172 , interno 16, corredato da un posto auto coperto ad uso esclusivo al piano terra ( n.ro 16) accessibile dalla corte comune interna e più esattamente il ventiseiesimo da ovest verso est..

Detta unità avente accesso dalla corte comune interna, risulta formata da un ingresso/corridoio/disimpegno, un ampio locale pranzo/soggiorno, con accesso diretto al resede esclusivo posto a sud, due camere doppie, un locale cucina, oltre due bagni.

L'unità in esame, di ampia metratura, è funzionale e luminosa, le pavimentazioni dei vari ambienti sono tutte in monocottura e/o ceramica così come il rivestimento della cucina, e dei bagni tutti risalenti all'epoca di costruzione. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati principalmente con colori chiari. I locali adibiti a bagno, risultano completi e funzionanti, dotati di tutti i sanitari ( uno con vasca e uno con doccia, con relative rubinetterie di vecchia manifattura. Gli infissi interni sono in legno così come quelli esterni completi di vetro camera!!! e dotati di avvolgibili in plastica. Il resede esclusivo, accessibile dalla zona-giorno, risulta in parte pavimentato con elementi di cotto, in scarso stato manutentivo, ed in parte a verde con piantumazioni arboree ed è delimitato con un muretto basso di blocchi di laterizio parzialmente intonacato ed oggetto di lavori di risanamento come da delibera condominiale.

L'impianto termico è presente solo per la parte di distribuzione ( impianto sotto traccia) formata da radiatori esistenti in alluminio, distribuiti in modo adeguato, mentre non risulta installata la caldaia e pertanto detto impianto non è mai entrato in funzione e quindi collaudato. Gli altri impianti, quali elettrico e idro-sanitario risultano idonei e funzionanti così come dichiarato dalla proprietà. L'unità predetta risulta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

Il posto auto coperto ubicato nell'area a comune adiacente, lato nord, risulta aperto su tre lati ed è completo di pavimentato in cotto risalente all'epoca di realizzazione.

Sono compresi oltre ai diritti di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti comuni del fabbricato, che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni,

anche la quota di comproprietà pari a 1/138 sui beni costituenti l'abitazione del custode e sue pertinenze come meglio rappresentate catastalmente con i seguenti identificativi:

- Foglio 39 particella 57 sub.3 di categoria A/4 classe 7° di vani 5,5 superficie catastale di mq.77,00 e Rendita pari a €.232,64;
  - Foglio 39 particella 57 sub.4 di categoria C/6 classe 1° di mq.9 e superficie catastale di mq.11 con Rendita pari a €.20,92;
- entrambi derivanti dall'originaria particella 57 subalterno 1 come meglio identificata nell'atto di provenienza;

L'area scoperta, da considerarsi a comune tra le unità sopra distinte e le altre unità presenti nell'intero complesso condominiale, non risulta identificata catastalmente con proprio subalterno in quanto l'unico elaborato planimetrico presente in atti rappresenta solo parzialmente le unità facenti parti del complesso condominiale medesimo.

*Confini dell'appartamento : affacci condominiali su tre lati, salvo se altri e più recenti confini;*

*Confini del posto auto : area condominiale a sud, salvo se altri e più recenti confini;*

#### Conformità catastale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010 :

- ai dati di identificazione catastale, come sopra riportati, non risulta associata alcuna planimetrie depositata in catasto;
- l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto non è conforme alla proprietà in quanto risulta ancora intestata all'assegnatario originario [REDACTED];

#### CONSISTENZA dei beni

Le unità immobiliari in esame, ai fini di una valutazione economica del valore di mercato, hanno le seguenti consistenze calcolate con riferimento all'Allegato "C" del D.P.R. 138/1998, nello specifico le superfici utili lorde vengono omogeneizzate applicando coefficienti moltiplicativi correlati alle specifiche destinazioni nell'ambito della categoria di riferimento.

#### Unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo oltre pertinenza al piano terra

- superficie utile lorda dei vani principali con accessori diretti pari a mq.92,00
- oltre pertinenze esclusive accessorie quali :

- resede di mq. 62,00 ( di ornamento comunicante 10% inferiore alla SUL) = mq. 6,20  
- posto auto di mq. 9,00 ( di servizio pari al 25% non comun. pari al 1/4) = mq. 2,25  
per complessivi mq. 100,45.

PROVENIENZA come ricostruita in base alle ispezioni ipo-catastali

Con atto di assegnazione rogato dal Notaio Villoresi in data 18.09.1974 veniva assegnato il sopradetto immobile alla sig.ra [REDACTED] nata a Serravalle P.se il [REDACTED] oltre alla quota di comproprietà sulla casa del casiere ( condominiale) identificata dalla particella 57 sub. 1 ( oggi subb. 3 e 4);

La sig.ra [REDACTED] deceduta in data 18.10.1995, era la madre dei sigg.ri [REDACTED] ( madre di [REDACTED] ).

Dalle verifiche ipo-catastali risultano trascritte le seguenti formalità :

01. Trascrizione R.P. 2051 del 6.3.1997 relativa alla Denuncia di successione n.8/1128 del 16.06.1996 in morte di [REDACTED] - eredi dichiarati [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per la quota di 1/3 sul bene sub.16 e per la quota di 1/138 ( proviene da 1/3 di 1/46) sul bene sub. 3 e 4 ( ex sub.1 casa del custode ); NON PRESENTATA E/O SFOGATA LA VOLTURA CATASTALE

02. Trascrizione R.P. 3066 del 7.04.1998 relativa alla pubblicazione da parte del Notaio Regni di Pistoia del testamento olografo della [REDACTED] deceduta in data 18.10.1995

E NEL QUALE DISPONE PRELEGATARIO [REDACTED] per la quota di 1/1 sul bene sub.16 e per la quota di 1/46 sul bene sub. 3 e 4 ( ex sub.1 casa del custode );

PRELEGATO DA PRELEVASI SULLA QUOTA DISPONIBILE come scritto nel testamento medesimo. NON PRESENTATA E/O SFOGATA LA VOLTURA CATASTALE

03. Trascrizione R.P. 7322 del 30.05.2006 relativa alla stessa Denuncia di successione n.8/1128 del 16.06.1996 in morte di [REDACTED] - eredi dichiarati [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per la quota di 1/3 sul bene sub.16 e sui beni sub. 3 e 4 ( ex sub.1 casa del custode ); NON PRESENTATA E/O SFOGATA LA VOLTURA CATASTALE

04. Trascrizione R.P.903 del 24.01.2020 relativa all'accettazione dell'eredità, da parte di [REDACTED], con atto notarile pubblico del Notaio Zogheri del 22.01.2020 - eredità relitta della madre [REDACTED] deceduta in data 07.05.2013 - beni posti in Seravezza per la quota di 1/3 sul bene sub.16 e per la quota di 1/138 ( proviene da 1/3 di 1/46) sul bene sub. 3 e 4 ( ex sub.1 casa del custode);

## POSSESSO

L'appartamento in oggetto risulta libero.

## ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'Amministratore condominiale aggiornata al mese di Agosto 2023 risultano scadute rate pari a 570,00 Euro.

## REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA e CONFORMITA' DEI BENI

In relazione all'art.40 della legge 47/85 e all'art.46 del DLgs 378/01, l'intero edificio di cui fa parte l'appartamento in esame risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso edilizio n.258/308 del 31.08.1968 rilasciato a nome di [REDACTED] e successivamente volturato con nota n.9899 in data 27.08.1969 alla Cooperativa Edilizia Seravezza con sede in Pistoia;
- Licenza di Abitabilità n.205/UT rilasciata in data 29.12.1971 alla Cooperativa Edilizia Seravezza;
- Opere esterne di manutenzione ordinaria sull'intero complesso condominiale eseguite nell'anno 2022 con pratica relativa al Bonus Facciate;

In sede di sopralluogo sono stati effettuati rilievi metrici diretti al fine di verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio sopradescritto quale Licenza originaria.

Sulla base dei rilievi metrico effettuati risultano delle lievi difformità di posizionamento e dimensionamento delle partizioni interne, oltre lievi difformità riconducibili a meri errori grafici di rappresentazione.

Relativamente all'unità abitativa del custode ( proprietà in quota parte) si evidenzia che, ai fini della conformità edilizia, è stata rilasciata la sanatoria n.376 del 30.12.2016 ( protoc.35260) riguardante la regolarizzazione delle opere abusive ivi rilevate.

**LOTTO L - ... "Omissis"**

oooooooooooooooooooooooooooo

## Metodo di Stima e Valore dei beni sopradescritti

La Stima dei beni sopradescritti è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene in esame, con beni simili e/o

assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato. In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell'ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, delle caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione, finitura e confort, oltre che della conformazione, regolarità e ampiezza dei locali, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. Per i terreni, oltre alle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali, anche la consistenza e l'efficienza dei medesimi, la conformazione e l'ampiezza, l'esposizione e giacitura, la località della zona di riferimento, oltre alle condizioni climatiche e salubrità della zona.

Inoltre per i beni immobili quali fabbricati sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni immobiliari del Borsino Immobiliare per ogni zona d'interesse oltre a recenti compravendite e/o annunci immobiliari di beni simili in trattativa. Mentre per la valutazione dei terreni sono stati presi a riferimento i parametri EXEO indicati dalla provincia di Pistoia per l'anno 2022 (rilevamento anno 2021) ai quali applicare i coefficienti rapportati alle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche come da tabelle riportate nel prontuario medesimo.

Di seguito i riferimenti e/o comparabili per ciascun lotto descritto nella presente oltre le relative stime:

#### LOTTO A

Borsino Immobiliare - Fascia media - Valori da €/mq. 1.157,00 a €/mq. 1483,00;

Annunci immobiliari - prezzi medi in trattativa, come da allegati, €/mq. 1.330,00;

Recenti compravendite - con sono state rilevate compravendite recenti per beni simili;

Sulla base di quanto relazionato, riferendosi in particolare anche allo stato di conservazione e manutenzione dei beni in esame in rapporto alla vetustà della costruzione, considerato altresì la generale conformità dal punto di vista urbanistico, la dotazione di pertinenze esterne esclusive, il sottoscritto perito ritiene di dover attribuire ai beni formanti il Lotto A, i prezzi unitari ottenuti dalla ponderazione dei valori di cui sopra, da applicare alla superficie lorda opportunamente ragguagliata, in base ai calcoli effettivamente svolti sulla base dei rilievi diretti in applicazione alle destinazioni e/o uso degli ambienti, ottenendo così i seguenti Valori:

Lotto A01 formato da un appartamento al piano terra rialzato e primo con pertinenze esclusive, della superficie complessiva Lorda ragguagliata pari a mq. 119,20 per €/mq. 1.300,00 corrispondente ad un Valore di €. 155.000,00.

Lotto A02 ... "Omissis"

Lotto A03 ... "Omissis"

### LOTTO B

Borsino Immobiliare - Abitazioni - 2° Fascia - Valori da €/mq. 1127,00 a €/mq. 1226,00;

Annunci immobiliari - prezzi medi in trattativa, come da allegati, €/mq. 1.500,00 (appartamenti ristrutturati);

Borsino Immobiliare - Negozi - Fascia media - Valori da €/mq. 1159,00 a €/mq. 1590,00;

Annunci immobiliari - prezzi medi in trattativa, come da allegati, €/mq. 1.400,00 (ristrutturati) € 600,00/mq. (da ristrutturare);

Recenti compravendite - con sono state rilevate compravendite recenti per beni simili;

Sulla base di quanto relazionato, riferendosi in particolare anche allo stato di conservazione e manutenzione dei beni in esame in rapporto alla vetustà della costruzione, considerato inoltre le criticità rilevate in ordine alla conformità dal punto di vista urbanistico e catastale, il sottoscritto perito ritiene di dover attribuire ai beni formanti il Lotto B, i seguenti prezzi unitari, ottenuti dalla ponderazione dei valori di cui sopra, da applicare alla superficie lorda opportunamente ragguagliata, in base ai calcoli effettivamente svolti sulla base dei rilievi diretti in applicazione alle destinazioni e/o uso degli ambienti, ottenendo così i seguenti Valori:

Lotto B01 formato da un Unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo oltre pertinenza al piano sesto, della superficie complessiva Lorda ragguagliata pari a mq. 168,18 per €/mq. 1.150 corrispondente ad un Valore di €. 193.407,00 dal quale decurtare una percentuale di almeno un 8 % per la regolarizzazione dei luoghi come già relazionato, ottenendo un Valore di €. 180.000,00.

Lotto B02 formato da un Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra oltre pertinenze al piano ammezzato e al piano interrato, della superficie complessiva Lorda ragguagliata pari a mq. 174,75 per €/mq. 1280 corrispondente ad un Valore di €. 223.680,00 dal quale decurtare una percentuale del 6 % per la regolarizzazione dei luoghi come già relazionato, ottenendo un Valore di €. 210.000,00.

LOTTO C....."Omissis"

LOTTO D..... "omissis"



### LOTTO E... "Omissis"



### LOTTO F

Borsino Immobiliare - abitazioni in 2° fascia - da €/mq. 1258,00 a €/mq.1470,00;

Borsino Immobiliare - negozi in 2° fascia - da €/mq. 1254,00 a €/mq.1530,00;

Annunci immobiliari - nessuno da comparare ai beni in esame;

Recenti compravendite - nessuna da comparare ai beni in esame;

Sulla base di quanto relazionato, riferendosi in particolare anche allo stato di conservazione e manutenzione dei beni in esame in rapporto alla vetustà della costruzione, considerato altresì di dover regolarizzare i beni catastalmente, la dotazione di pertinenze esterne esclusive, il sottoscritto perito ritiene di dover attribuire ai beni formanti il Lotto E, i seguenti prezzi unitari ottenuti dalla ponderazione dei valori di cui sopra, da applicare alla superficie lorda opportunamente ragguagliata, in base ai calcoli effettivamente svolti sulla base dei rilievi diretti in applicazione alle destinazioni e/o uso degli ambienti, ottenendo così i seguenti Valori:

Lotto F01 formato da un Unità immobiliare ad uso negozio della superficie complessiva Lorda ragguagliata pari a mq. 16,80 per €/mq. 1.150,00 corrispondente ad un Valore di €. 19.320,00 arrotondato ad €. 19.000,00.

Lotto F02 formato da un Unità immobiliare ad uso abitativo al piano terra , primo e secondo oltre pertinenze al piano terra, della superficie complessiva Lorda ragguagliata pari a mq.66,30 per €/mq. 750,00 corrispondente ad un Valore di €. 49.725,00 arrotondato ad €. 50.000,00.

I suddetti valori sono da ritenersi comprensivi dei costi necessari per la regolarizzazione catastale.

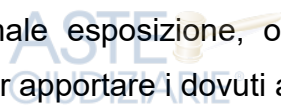


### LOTTO G

Parametri EXEO 2022 - Vivaio - minimo €/ha 85.000,00 massimo €/ha 180.000,00

Sulla base delle caratteristiche proprie, riferite alla fertilità discreta, alla giacitura pianeggiante, all'accesso sufficiente , alla normale esposizione, oltre che alla buona conformazione, si procede al calcolo algoritmo per apportare i dovuti aggiustamenti:

Valore minimo del terreno / ha = €/ha 85.000,00 \*.87\*1\*.95\*.95\*1= €/ha 66.740,00 ( €/mq. 6,74) .



Considerato quanto già relazionato in merito allo stato dei luoghi e al possesso dello stesso si ritiene di dover elaborare il seguente valore unitario da applicare alla superficie catastale del terreno in esame :

Lotto G - formato da un appezzamento di terreno ad uso Vivaio della superficie complessiva di mq. 6790 per €. 6,74./mq. ( decurtato del 10% per le irregolarità riscontrate) corrispondente ad un Valore di €. 41.000,00.

#### LOTTO H

Parametri EXEO 2022 - Bosco alto - minimo €/ha 4.200,00 massimo €/ha 12.000,00

Per detto bene si ritiene di dover applicare i parametri riferiti alle caratteristiche principali tenendo conto dell'accesso, dell'ubicazione, della qualità della giaciture e del taglio, procedendo al seguente calcolo algoritmo: Valore medio del terreno / ha = €/ha 8.100,00  $\cdot .85 \cdot .90 \cdot .95 \cdot .90 \cdot .80 = 4.238,00$  €/ha ( 4,24 €/mq.).

Lotto H - formato da un appezzamento di terreno boschivo della superficie complessiva di mq. 12.570 corrispondente ad un Valore di €. 5.330,00 arrotondato a d €.5000,00.

#### LOTTO I

Borsino immobiliare - da €. /mq. 2.181,00 a €/mq. 3.373,00 ( Valore medio €. 2.777,00/mq).

Recenti compravendite :

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa ( Comune di Seravezza) sono emersi alcuni atti pubblici di compravendita e/o cessione di quote di alcuni appartamenti inseriti nel medesimo contesto condominiale. Di interesse, ai fini di una comparazione con quello in esame, tenendo conto del piano diverso e delle recente ristrutturazione, il seguente atto di compravendita :

- Atto Notaio D. Manera del 23.03.2023 rep.40.140 trascritto a Pisa in data 27.03.2023 al n.ro 4309 del reg.part.. relativo alla compravendita di un appartamento al piano 2° e 3°( ristrutturato nel 2017) oltre posto auto coperto, esclusivo, della superf. complessiva ponderata di mq. 100,00 al prezzo complessivo di €.315.000,00 ( trecentoquindicimila/00) corrispondente ad un prezzo unitario di €/mq. 3.150,00;

Sulla base di quanto relazionato, riferendosi in particolare anche allo stato di conservazione e manutenzione del bene in esame in rapporto alla vetustà della

costruzione, considerato altresì le opere di manutenzione generale delle parti condominiali eseguite di recente, la generale conformità dal punto di vista urbanistico, la dotazione di pertinenza esterna esclusiva, la necessità di dover regolarizzare e/o aggiornare gli atti catastali, il sottoscritto perito ritiene di dover attribuire al Lotto I formato dalle unità immobiliari descritte, un valore unitario di €.2.800,00/mq. ottenuto dalla ponderazione dei valori di cui sopra ;

Pertanto, applicando il Valore Unitario sopra ricavato alla superficie lorda opportunamente ragguagliata, in base ai calcoli effettivamente svolti sulla base dei rilievi diretti in applicazione alle destinazioni e/o uso degli ambienti, si ottiene il seguente Valore:

LOTTO I - formato da un appartamento al piano terra con pertinenze esclusive, della superficie complessiva Lorda ragguagliata pari a mq. 100,45, per €/mq. 2.800,00 corrispondente ad un Valore di €. 281.260,00 in arrotondamento ad €. 282.000,00 ( mila/00).

LOTTO L.... "omissis"

Valore complessivo dei beni sopradescritti pari a

\*\*\*\*\*

Si trasmette la presente relazione ritenendo di aver adempiuto in modo esaustivo a quanto richiesto rimanendo tuttavia a disposizione per ogni chiarimento e/o integrazione necessaria.

Pistoia, lì 31.10.2023

Il Perito nominato  
Geom. Lucia Cipriani