

TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cappelli Mirta, NRG 2288/2024 TRIBUNALE DI PISTOIA GIUDICE
ILL.MO DOTT. MATTEO MARINI

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

PROMOSSA DA:

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	10
Premessa.....	10
lotto 1.....	11
Premessa formazione lotto 1.....	11
Bene n 1.....	12
Descrizione Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via di Santomoro 106.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	14
Confini.....	14
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali.....	17
Precisazioni.....	17
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Inquadramento normativo e giurisprudenziale.....	26
Prassi edilizia e paesaggistica negli anni '70.....	26
Proposta di adeguamento e verifica dei parametri di sanabilità.....	26
Cassazione Penale, Sez. III, sentenza n. 20071 del 20 maggio 2025.....	30
Consiglio di Stato, Sez. VI, sent. n. 861/2022.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	30
STIMA.....	31
BENE N 4.....	39
Descrizione Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO.....	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Titolarità.....	39
Confini.....	40

Consistenza.....	40
Cronistoria Dati Catastali.....	41
Dati Catastali.....	42
Stato conservativo.....	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
Stato di occupazione.....	42
Provenienze Ventennali.....	42
Formalità pregiudizievoli.....	43
Normativa urbanistica.....	45
Regolarità edilizia.....	45
STIMA.....	45
BENE N 5.....	46
DESCRIZIONE BENE N 5 Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO.....	46
Completezza documentazione ex art. 567.....	47
Titolarità.....	47
Confini.....	47
Consistenza.....	47
Cronistoria Dati Catastali.....	48
Dati Catastali.....	48
Stato conservativo.....	49
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
Stato di occupazione.....	49
Provenienze Ventennali.....	49
Formalità pregiudizievoli.....	50
Normativa urbanistica.....	52
Regolarità edilizia.....	52
STIMA.....	52
BENE N 6.....	53
DESCRIZIONE BENE N 6 Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO.....	53
Completezza documentazione ex art. 567.....	53
Titolarità.....	53
Confini.....	53
Consistenza.....	54
Cronistoria Dati Catastali.....	54
Dati Catastali.....	54
Stato conservativo.....	55

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Stato di occupazione.....	55
Provenienze Ventennali.....	55
Formalità pregiudizievoli.....	56
Normativa urbanistica.....	58
Regolarità edilizia.....	58
STIMA.....	58
BENE N 7.....	58
DESCRIZIONE BENE N 7 Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO.....	58
Completezza documentazione ex art.....	59
Titolarità.....	59
Confini.....	59
Consistenza.....	59
Cronistoria Dati Catastali.....	60
Dati Catastali.....	60
Stato conservativo.....	60
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60
Stato di occupazione.....	61
Provenienze Ventennali.....	61
Formalità pregiudizievoli.....	61
Normativa urbanistica.....	63
Regolarità edilizia.....	63
STIMA.....	64
Bene n 8.....	64
DESCRIZIONE BENE N 8 Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO.....	64
Completezza documentazione ex art. 567.....	64
Titolarità.....	65
Confini.....	65
Consistenza.....	65
Cronistoria Dati Catastali.....	65
Dati Catastali.....	66
Stato conservativo.....	66
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	66
Stato di occupazione.....	66
Provenienze Ventennali.....	66
Formalità pregiudizievoli.....	67

Normativa urbanistica.....	69
Regolarità edilizia.....	69
STIMA.....	69
Bene n 9.....	70
DESCRIZIONE BENE N 9 Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO.....	70
Completezza documentazione ex art. 567.....	71
Titolarità.....	71
Confini.....	71
Consistenza.....	71
Cronistoria Dati Catastali.....	72
Dati Catastali.....	72
Stato conservativo.....	72
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	72
Stato di occupazione.....	73
Provenienze Ventennali.....	73
Formalità pregiudizievoli.....	74
Normativa urbanistica.....	76
Regolarità edilizia.....	76
STIMA.....	76
RIEPILOGO STIMA LOTTO 1.....	77
LOTTO 2.....	78
Bene n 10.....	78
DESCRIZIONE BENE N 10 Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO.....	78
Completezza documentazione ex art. 567.....	78
Titolarità.....	79
Confini.....	79
Consistenza.....	79
Cronistoria Dati Catastali.....	79
Dati Catastali.....	80
Stato conservativo.....	80
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	80
Stato di occupazione.....	80
Provenienze Ventennali.....	80
Formalità pregiudizievoli.....	82
Normativa urbanistica.....	84
Regolarità edilizia.....	84
STIMA.....	84

Bene n 11.....	85
DESCRIZIONE BENE N 11 Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO.....	85
Completezza documentazione ex art. 567.....	85
Titolarità.....	85
Confini.....	85
Consistenza.....	86
Cronistoria Dati Catastali.....	86
Dati Catastali.....	86
Stato conservativo.....	87
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	87
Stato di occupazione.....	87
Provenienze Ventennali.....	87
Formalità pregiudizievoli.....	88
Normativa urbanistica.....	89
Regolarità edilizia.....	90
STIMA.....	90
Bene n 12.....	91
DESCRIZIONE BENE N 12 Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO.....	91
Completezza documentazione ex art. 567.....	91
Titolarità.....	91
Confini.....	91
Consistenza.....	92
Cronistoria Dati Catastali.....	92
Dati Catastali.....	92
Stato conservativo.....	93
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	93
Stato di occupazione.....	93
Provenienze Ventennali.....	93
Formalità pregiudizievoli.....	94
Normativa urbanistica.....	96
Regolarità edilizia.....	96
STIMA.....	96
BENE N 13.....	97
DESCRIZIONE BENE N 13 Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO.....	97
Titolarità.....	97
Confini.....	98
Consistenza.....	98

CRONISTORIA CATASTALE.....	98
Dati Catastali.....	99
Stato conservativo.....	99
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	99
Stato di occupazione.....	99
Provenienze Ventennali.....	100
Formalità pregiudizievoli.....	101
Normativa urbanistica.....	103
Regolarità edilizia.....	103
STIMA.....	103
BENE N 14.....	104
DESCRIZIONE BENE N 14 Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO.....	104
Completezza documentazione ex art. 567.....	104
Titolarità.....	104
Confini.....	105
Consistenza.....	105
CRONISTORIA CATASTALE.....	105
DATI CATASTALI.....	106
Stato conservativo.....	106
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	106
Stato di occupazione.....	106
Provenienze Ventennali.....	107
Formalità pregiudizievoli.....	108
Normativa urbanistica.....	110
Regolarità edilizia.....	110
STIMA.....	110
BENE N 15.....	111
DESCRIZIONE BENE N 15 Terreno ubicato a Pistoia (PT) - STRADA COMUNALE DI CASTEL DE GAI.....	111
Completezza documentazione ex art. 567.....	111
Titolarità.....	111
Confini.....	112
Consistenza.....	112
CRONISTORIA CATASTALE.....	112
DATI CATASTALI.....	113
Stato conservativo.....	113
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	113
Stato di occupazione.....	113

Provenienze Ventennali.....	114
Formalità pregiudizievoli.....	115
Normativa urbanistica.....	117
Regolarità edilizia.....	117
STIMA.....	117
BENE N 16.....	118
DESCRIZIONE BENE N 16 Terreno ubicato a Pistoia (PT) - LOCALITA' GERINO.....	118
Completezza documentazione ex art. 567.....	118
Titolarità.....	118
Confini.....	119
Consistenza.....	119
CRONISTORIA CATASTALE.....	120
DATI CATASTALI.....	120
Stato conservativo.....	121
Stato di occupazione.....	121
Provenienze Ventennali.....	121
Formalità pregiudizievoli.....	122
Normativa urbanistica.....	124
Regolarità edilizia.....	124
stima.....	124
riepilogo STIMA lotto n 2.....	125
LOTTO 3.....	126
Bene N° 2.....	126
DESCRIZIONE Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO.....	126
Completezza documentazione ex art. 567.....	126
Titolarità.....	127
Confini.....	127
Consistenza.....	128
Cronistoria Dati Catastali.....	128
Dati Catastali.....	129
Stato conservativo.....	130
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	130
Stato di occupazione.....	130
Provenienze Ventennali.....	130
Formalità pregiudizievoli.....	132
Normativa urbanistica.....	133
Regolarità edilizia.....	133

ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	134
Bene N° 3.....	ASTE GIUDIZIARIE®	137
Descrizione Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO.....	ASTE GIUDIZIARIE®	137
Completezza documentazione ex art. 567.....	ASTE GIUDIZIARIE®	137
Titolarità.....	ASTE GIUDIZIARIE®	137
Confini.....	ASTE GIUDIZIARIE®	138
Consistenza.....	ASTE GIUDIZIARIE®	138
Cronistoria Dati Catastali.....	ASTE GIUDIZIARIE®	139
Dati Catastali.....	ASTE GIUDIZIARIE®	140
Stato conservativo.....	ASTE GIUDIZIARIE®	140
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	ASTE GIUDIZIARIE®	140
Stato di occupazione.....	ASTE GIUDIZIARIE®	141
Provenienze Ventennali.....	ASTE GIUDIZIARIE®	141
Formalità pregiudizievoli.....	ASTE GIUDIZIARIE®	142
Normativa urbanistica.....	ASTE GIUDIZIARIE®	143
Regolarità edilizia.....	ASTE GIUDIZIARIE®	144
STIMA.....	ASTE GIUDIZIARIE®	144
Stima / Formazione lotti.....	ASTE GIUDIZIARIE®	145
Lotto 1.....	ASTE GIUDIZIARIE®	146
Lotto 2.....	ASTE GIUDIZIARIE®	158
Lotto 3.....	ASTE GIUDIZIARIE®	164
Riserve e particolarità da segnalare.....	ASTE GIUDIZIARIE®	167
Riepilogo bando d'asta.....	ASTE GIUDIZIARIE®	169
1. Lotto 1.....	ASTE GIUDIZIARIE®	169
1. Lotto 2.....	ASTE GIUDIZIARIE®	171
1. Lotto 3.....	ASTE GIUDIZIARIE®	172
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2288/2024 del R.G.E.....	ASTE GIUDIZIARIE®	174
1. Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 160947,86.....	ASTE GIUDIZIARIE®	174
1. Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 62.113,90.....	ASTE GIUDIZIARIE®	177
1. Lotto 3- Prezzo base d'asta: € 22.344,90.....	ASTE GIUDIZIARIE®	180

La sottoscritta Arch. Cappelli Mirta, con studio in Via Domenico Guerrazzi 10 A - 51016 - Montecatini-Terme (PT), email cappellimirta@gmail.com, PEC mirta.cappelli@archiworld.it, Tel. 3498542084, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in corso di udienza.

La sottoscritta ha avviato le operazioni peritali convocando, in data 21/03/2025, presso il proprio studio i CTP **** Omissis ****

È stato fissato il sopralluogo per il rilievo degli immobili oggetto della presente procedura in data 10/04/2025. In tale data è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico di una porzione dei beni, e contestualmente è stato programmato un incontro successivo per il completamento del rilievo, avvenuto in data 15/05/2025 in presenza dei CTP, conclusosi nella medesima giornata (vedi verbali allegati). La sottoscritta ha convocato un ulteriore incontro presso il proprio studio con i CTP in data 26/06/2025. Su segnalazione del CTP **** Omissis ****, per cui venivano esclusi alcuni beni immobili di valore nullo a causa delle dimensioni e del contesto, la sottoscritta non ha rinvenuto alcun documento nel fascicolo attestante tale esclusione.

In data 21/07/2025 sono state trasmesse via PEC alle parti la bozza di perizia e i relativi allegati.

Successivamente, sono pervenute le osservazioni delle parti: in data 09/09/2025 dal **** Omissis **** e in data 10/09/2025 **** Omissis ****

A seguito di una telefonata chiarificatrice sulla perizia, **** Omissis **** ha integrato le proprie osservazioni, trasmettendole in data 11/09/2025. La sottoscritta ritiene valide tali integrazioni, considerando il differimento di un giorno dalla scadenza.

PREMESSA

I beni sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via di Santomoro 106
- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI PONZANO
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - STRADA COMUNALE DI CASTEL DE GAI
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - LOCALITA' GERINO

LOTTO 1

PREMESSA FORMAZIONE LOTTO 1

Osservazioni del CTP **** Omissis ****

Osservazioni in merito al paragrafo suddivisione in lotti

Il CTP concorda con la suddivisione dei lotti operata dal CTU ma propone di accorpare i Lotti 1 e 2 in un unico lotto, al fine di aumentare l'attrattività commerciale complessiva dei beni e ridurre il rischio di aste deserte in considerazione degli oneri, incertezze sul risultato finale della sanatoria. L'accorpamento consentirebbe di ampliare l'area esterna della villetta e mitigare gli effetti negativi della complessa situazione urbanistica e dei manufatti abusivi sui terreni del Lotto 2, il cui valore commerciale è irrilevante se considerato separatamente.

Controdeduzioni CTU al paragrafo suddivisione in lotti

Il sottoscritto CTU ha attentamente valutato l'osservazione formulata dalla parte, con la quale viene richiesto di esaminare l'opportunità di riunire i beni costituenti il Lotto n.1 (villetta unifamiliare con corte pertinenziale) ed il Lotto n.2 (terreni limitrofi con sovrastanti manufatti abusivi da demolire) in un unico lotto.

Dall'analisi catastale e planimetrica emerge che i terreni censiti nel Lotto n.2 risultano in gran parte contigui al mappale 563, ove insiste il fabbricato residenziale di cui al Lotto n.1, configurandosi quindi come un'unica area fondiaria con accesso dalla medesima viabilità.

Si osserva altresì che:

- La villetta unifamiliare presenta una situazione urbanistica complessa, con necessità di sanatoria edilizia e paesaggistica che incide significativamente sull'appetibilità commerciale.
- I terreni del Lotto n.2, considerati autonomamente, presentano scarso interesse di mercato, aggravato dalla presenza di manufatti abusivi da demolire e smaltire, circostanza che annulla di fatto il loro valore autonomo.
- L'accorpamento in un unico lotto consente di ampliare la pertinenza esterna della villetta, incrementandone in maniera rilevante l'attrattività commerciale e riducendo il rischio di aste deserte e conseguenti ribassi.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il CTU ritiene fondata e meritevole di accoglimento l'osservazione proposta, disponendo pertanto che i beni originariamente individuati come Lotto n.1 e Lotto

n.2 vengano riuniti in un unico lotto, al fine di ottimizzare le possibilità di collocazione sul mercato e conseguire il miglior realizzo nell'interesse della procedura esecutiva.

BENE N 1

DESCRIZIONE BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DI SANTOMORO 106

L'immobile oggetto della presente perizia è una villetta unifamiliare libera su quattro lati, situata in una zona collinare del comune di Pistoia, precisamente in località Santomoro, a breve distanza dal torrente Bure e dal borgo di Ponzano. L'abitazione gode di accesso diretto dalla strada pubblica ed è circondata da una corte pertinenziale di ampie dimensioni, in parte pavimentata e in parte sistemata a verde, dotata di doppio accesso carrabile.

La villetta si sviluppa su tre livelli — piano seminterrato, piano terra e piano soffitta — collegati internamente mediante scale.

L'ingresso principale si trova al piano terra alla stessa quota della strada pubblica. Questo livello ospita la zona giorno, composta da ingresso, soggiorno e cucina, quest'ultima dotata di accesso a un balcone. Un disimpegno centrale collega la zona giorno alla zona notte, composta da quattro camere da letto e un servizio igienico. Dal medesimo disimpegno si accede, da un lato, alla scala in legno che conduce al piano soffitta, e dall'altro, alla scala che scende al piano seminterrato.

Il piano seminterrato, parzialmente interrato ma accessibile anche dall'esterno tramite la corte pertinenziale posta a una quota inferiore rispetto alla strada, è destinato a locali di servizio e accessori. Al suo interno si trovano due taverne (attualmente dotate di cucina, da rimuovere), una lavanderia, quattro cantine, un servizio igienico, deposito e la centrale termica. Sul lato strada è presente inoltre uno scannafosso, accessibile dalla corte esterna.

Il piano soffitta è suddiviso in due porzioni: una parte mansardata, con altezze ridotte ma praticabile sebbene non abitabile, attualmente adibita a camera/studio e dotata di un bagno; una seconda porzione, con altezza inferiore a 1,80 m, non praticabile, è utilizzata come soffitta.

Il contesto in cui si inserisce l'immobile è prevalentemente residenziale e rurale, caratterizzato da una bassa densità edilizia, assenza di parcheggi pubblici e presenza limitata di servizi nelle immediate vicinanze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Premessa: osservazione CTP **** Omissis **** mancanza della trascrizione dell'accettazione di eredità in favore dei Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, a seguito della successione della madre **** Omissis **** (deceduta **** Omissis ****, successione trascritta il 19.09.1970 al n.5665 reg. part.).

Controdeduzione CTU: il sottoscritto prende atto della circostanza, già rilevata nella bozza di perizia e successivamente riportata, per maggiore evidenza, nel paragrafo dedicato alle provenienze ventennali

(originariamente collocata nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567). Risulta mancante la trascrizione dell'accettazione di eredità per morte della sig.ra **** Omissis **** nata il **** Omissis ****, sebbene anteriore al ventennio di riferimento.

Pur essendo ampiamente decorso il ventennio, e pur non risultando compromessa la commerciabilità dei beni ai fini della procedura esecutiva – trattandosi di provenienza diretta degli attuali intestatari – il CTU ritiene comunque opportuno segnalare la circostanza all'Ill.mo Giudice Istruttore affinché valuti l'eventuale necessità di adempimenti in materia di accettazione di eredità. L'accettazione dell'eredità è stata regolarizzata con provvedimento del Giudice e relativa trascrizione presso la Conservatoria di Pistoia

Si precisa altresì che, a maggior completezza, il sottoscritto ha provveduto ad allegare alla presente relazione copia dell'atto in questione.

E' intervenuta una volturazione d'Ufficio (precisamente in data 31.03.2025), con cui è stata riunita la quota di usufrutto già spettante al Sig. **** Omissis ****, da tempo deceduto, alla nuda proprietà dei Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****. (Il CTP segnala che, successivamente alle visure catastali effettuate dal CTU, è intervenuta una volturazione d'ufficio in data 31.03.2025, con la quale la quota di usufrutto già spettante al defunto Sig. **** Omissis **** è stata riunita alla nuda proprietà dei Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Il CTP evidenzia inoltre che permane da regolarizzare, mediante opportuna voltura catastale, la riunione alla nuda proprietà della quota di usufrutto tuttora intestata al defunto Sig. **** Omissis ****, circostanza già segnalata dal CTU.

Controdeduzioni CTU :

Il CTU prende atto che, successivamente alle visure catastali effettuate per la redazione della perizia, è intervenuta voltura d'ufficio in data 31.03.2025, con la quale la quota di usufrutto già spettante al Sig. **** Omissis **** (deceduto) è stata riunita alla nuda proprietà dei Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Si conferma, inoltre, che – come già segnalato – resta da regolarizzare, mediante opportuna voltura catastale, la riunione alla nuda proprietà della quota di usufrutto ancora intestata al defunto Sig. **** Omissis **** così come già segnalato nella bozza di perizia.

La sottoscritta ritiene quindi opportuno aggiornare la perizia, recependo le osservazioni sopra riportate al fine di evitare possibili equivoci interpretativi. Pertanto, la presente perizia depositata sostituisce la bozza precedentemente trasmessa ai CTP.

Resta da regolarizzare, mediante opportuna voltura catastale, la riunione alla nuda proprietà della quota di usufrutto tuttora riportata in intestazione catastale a nome del defunto Sig. **** Omissis ****, il cui diritto di usufrutto, pari ad 1/2, risulta estinto a seguito del suo decesso avvenuto in Pistoia il 26/05/1984.

Tale riunione di usufrutto alla nuda proprietà è stata regolarizzata mediante voltura come da atti depositati in data 03/11/2025

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

Si precisa che tale carenza è stata successivamente definita e regolarizzata mediante apposito provvedimento emesso dal Giudice, il cui atto risulta regolarmente trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 11/03/2026 prot. 20090/1, così come attestato dalla

documentazione depositata agli atti della procedura in tribunale. Pertanto la continuità è garantita oltre il ventennio.

TITOLARITÀ

L'immobile risulta occupato dai comproprietari:

✓ **** Omissis ****

✓ **** Omissis ****

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

✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Si precisa quanto segue:

- **** Omissis ****I titolare del diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/6 è deceduto il **** Omissis **** a Pistoia. E' intervenuta una volturazione d'Ufficio (precisamente in data 31.03.2025), con cui è stata riunita la quota di usufrutto alla nuda proprietà dei Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** (osservazione CTP **** Omissis **** accolta).

- **** Omissis **** titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/2 è deceduto il **** Omissis ****.

E' stata regolarizzata la riunione di usufrutto alla nuda proprietà come da atti depositati

CONFINI

L'immobile confina a nord/est con la particella 559 del Catasto Terreni di proprietà: 1. **** Omissis **** Diritto di: Proprietà' per 1/2; 2. **** Omissis **** (risulta deceduto e non registrato e pertanto l'usufrutto si riunisce alla nuda proprietà per le quote spettanti) Diritto di: Usufrutto per 1/6, successivamente alle visure catastali effettuate per la redazione della perizia, è intervenuta voltura d'ufficio in data 31.03.2025, con la quale la quota di usufrutto già spettante al Sig. **** Omissis **** (deceduto) è stata riunita alla nuda proprietà dei Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****.; 3. **** Omissis **** Diritto di: Proprietà' per 1/2; 4. **** Omissis **** Diritto di: Usufrutto per 1/2

a sud ovest con la particella 1000 del Catasto Terreni di Pistoia di proprietà 1. **** Omissis ****

**** Omissis **** Diritto di: Proprietà' per 1/4 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****

2. **** Omissis **** Diritto di: Proprietà' per 1/4 in regime di comunione dei beni con **** Omissis **** 3. **** Omissis **** Diritto di: Proprietà' per 1/2:

ad ovest con la strada comunale; a sud/est con il torrente Bure

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	136,16 mq	163,04 mq	1	163,04 mq	3,15 m	terra
terrazza	3,76 mq	3,76 mq	0,25	0,94 mq	0,00 m	T
Portico	2,56 mq	2,56 mq	0,40	1,02 mq	3,15 m	T
Cantina	148,53 mq	163,40 mq	0,20	32,68 mq	2,00 m	S1
Cantina non regolare	26,00 mq	30,52 mq	0,20	6,10 mq	2,00 m	1,80
scannafosso	15,65 mq	19,80 mq	0,20	3,96 mq	1,82 m	S1
mansarda	6,50 mq	6,50 mq	0,33	2,15 mq	1,93 m	1
Giardino	651,92 mq	651,92 mq	0,18	117,35 mq	0,00 m	T,S1
Totale superficie convenzionale:				327,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				327,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La villetta non risulta comodamente divisibile in due unità immobiliari a causa dell'elevato costo degli interventi necessari per l'adeguamento distributivo e impiantistico, della mancanza di accessi indipendenti e della configurazione interna che non consente una separazione funzionale agevole degli spazi se non a fronte di elevati costi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1971 al 03/12/1980	1. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 28/10/1971 al 27/01/1981 Diritto di: Proprieta' per 1/4 2. **** Omissis **** **** Omissis **** al 27/01/1981 Diritto di: Usufruttuario parziale COSTITUZIONE del 28/10/1971 in atti dal 16/05/1996 (n. 1777.1/1971) 3. **** Omissis **** **** Omissis **** al 27/01/1981 Diritto di: Proprieta' per 1/4 4. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 28/10/1971 al 27/01/1981 Diritto di: Proprieta' per 2/4	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 563, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 12,0 vani Rendita € 1,05 Piano S1 - T
Dal 03/12/1980 al 27/01/1981	1. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 28/10/1971 al 27/01/1981 Diritto di: Proprieta' per 1/4 2. **** Omissis **** **** Omissis **** al 27/01/1981 Diritto di: Usufruttuario parziale 3. **** Omissis **** **** Omissis **** al 27/01/1981 Diritto di: Proprieta' per 1/4 4. **** Omissis **** **** Omissis **** dal	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 563, Sub. 1 Categoria A3

	28/10/1971 al 27/01/1981 Diritto di: Proprieta' per 2/4 Atto del 27/01/1981 Pubblico ufficiale**** Omissis **** Sede PISTOIA (PT) Repertorio n. 1070 - UR Sede PISTOIA (PT) Registrazione n. 521 registrato in data 13/02/1981 - CESSIONE CON RIS.USUF. Voltura n. 1963.1/1981 in atti dal 16/05/1996	Cl.4, Cons. 12,0 vani Rendita € 1,05 Piano S1 - T - 1
Dal 27/01/1981 al 01/01/1992	1. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 27/01/1981 Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 27/01/1981 Diritto di: Usufrutto per 1/6 3. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 27/01/1981 Diritto di: Proprieta' per 1/2 4. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 27/01/1981 Diritto di: Usufrutto per 1/2 Atto del 27/01/1981 Pubblico ufficiale**** Omissis **** Sede PISTOIA (PT) Repertorio n. 1070 - UR Sede PISTOIA (PT) Registrazione n. 521 registrato in data 13/02/1981 - CESSIONE CON RIS.USUF. Voltura n. 1963.1/1981 in atti dal 16/05/1996	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 563, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 8,5 vani Rendita € 548,74 Piano S1 - T - 1
Dal 27/01/1981 al 01/01/1992	1. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 27/01/1981 Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 27/01/1981 Diritto di: Usufrutto per 1/6 3. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 27/01/1981 Diritto di: Proprieta' per 1/2 4. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 27/01/1981 Diritto di: Usufrutto per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 563, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 8,5 vani Rendita € 548,74 Piano S1 - T - 1
Dal 09/11/2015 al 27/03/2025	**** Omissis **** nata a PISTOIA (PT) il 18/06/1956, cf.**** Omissis ****, DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2; **** Omissis **** **** Omissis ****, DIRITTO DI USUFRUTTO 1/6 (DECEDUTO RIUNIONE USUFRUTTO A NUDA PROPRIETA' NON REGISTRATA); **** Omissis **** nato a**** Omissis ****, cf.**** Omissis ****, DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2; **** Omissis **** nato a**** Omissis ****, cf.**** Omissis ****, DIRITTO DI USUFRUTTO 1/2. (DECEDUTO RIUNIONE USUFRUTTO NUDA PROPRIETA' NON REGISTRATA)	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 563, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 8,5 vani Superficie catastale Totale: 242 m 2 Totale escluse aree scoperte b) mq Rendita € 548,74 Piano S1 - T - 1
Dal 27/03/2025 al 31/03/2025	**** Omissis **** nata a PISTOIA (PT) il 18/06/1956, cf.**** Omissis ****, DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2; **** Omissis **** nato a**** Omissis ****, cf.**** Omissis ****, DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2; **** Omissis **** nato a**** Omissis **** c.f. **** Omissis **** Usufrutto 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 168, Part. 563, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 8,5 vani Superficie catastale Totale: 242 m 2 Totale escluse aree scoperte b) mq Rendita € 548,74 Piano S1 - T - 1

Successivamente alle visure catastali effettuate per la redazione della perizia, è intervenuta voltura d'ufficio in data 31.03.2025, con la quale la quota di usufrutto già spettante al Sig. **** Omissis **** (deceduto) è stata riunita alla nuda proprietà dei Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** così come segnalato dal CTP **** Omissis **** con osservazione accolta dalla sottoscritta.

- **** Omissis **** titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/2 è deceduto il **** Omissis ****.

Mancano le registrazioni della riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà. Tale riunione di usufrutto alla nuda proprietà è stata regolarizzata mediante voltura presso l'Agenzia delle Entrate come da atti depositati

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	168	563	1		A3	4	8,5 vani	Totale: 242 m ² Totale escluse aree scoperte b) mq	548,74 €	S1 - T - 1	
	168	563	2		C6	4	55 mq.	63 mq	231,36 €	s1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate consistono nella suddivisione dell'originario ambiente suddiviso in due garage ed una rimessa, al piano seminterrato in più ambienti distinti, ovvero taverne, lavanderia e cantine. Ulteriori tramezzature hanno determinato la creazione di nuovi vani, quali ripostigli e un servizio igienico. Sono inoltre presenti difformità nelle aperture sia interne che esterne rispetto all'ultima planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate. Occorre pertanto aggiornare il docfa con planimetria catastale e variazione rendita per un costo complessivo compreso diritti, tasse e spese tecniche pari ad € 2000.

PRECISAZIONI

Con sentenza 80/2023 pubbl. in data 01/12/2023 rep. n. 161/2023 del 01/12/2023 è consentito ai debitori di abitare l'immobile censito al foglio 168 particella 563 sub 1 fino alla sua liquidazione.

Nel corso dell'attività peritale non è stato rinvenuto, nella documentazione attualmente disponibile, il certificato di abitabilità relativo all'immobile oggetto di causa. Tuttavia, si rileva che detto certificato risulta essere stato già prodotto in atti, in occasione della precedente consulenza tecnica d'ufficio redatta dal CTU **** Omissis ****, alla quale si fa espresso rinvio.

A supporto della validità e dell'efficacia di tale attestazione, si segnala inoltre la presenza di un'istruttoria, in atti comunali, con esito positivo per il rilascio del certificato di abitabilità. Tale parere, per quanto interno al procedimento e non sostitutivo del titolo, rappresenta elemento istruttorio rilevante a dimostrazione della conformità dell'immobile in sede di sopralluogo.

Tali elementi — letti congiuntamente — consentono di ritenere soddisfatto il presupposto della regolarità edilizia e funzionale dell'immobile, ai fini dell'eventuale sanabilità anche dal punto di vista paesaggistico, ove applicabile, secondo quanto previsto dall'art. 167, comma 4, del D.Lgs. 42/2004, il quale ammette la sanatoria postuma in presenza di opera conforme alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, e compatibile con il vincolo paesaggistico.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato conservativo compatibile con l'epoca dell'ultima ristrutturazione

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è dotata dei diritti proporzionali sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile delle parti comuni del fabbricato, così come definite dall'art. 1117 del Codice Civile, ovvero: fondazioni, muri maestri, travi, tetto, solai, e il terreno su cui insiste l'edificio.

In particolare, si evidenzia la corte comune, alla quale l'unità ha accesso e della quale usufruisce secondo uso e destinazione in comunione con la particella 563 sub 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Allo stato attuale, non si rilevano servitù, censi, livelli né usi civici gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile presenta una struttura portante interamente in muratura ed è libero su tutti e quattro i lati, con esposizione delle facciate frontale e posteriore rispettivamente ad ovest ed est. Al piano terra l'altezza interna è pari a 3,15 metri, mentre al piano seminterrato è di 2,00 metri.

Il solaio è realizzato con ogni probabilità in coerenza con la tipologia costruttiva dell'epoca in laterocemento e la copertura è del tipo a padiglione. Le pareti esterne, in muratura, sono finite ad intonaco civile, così come le pareti interne, realizzate in laterizio. I pavimenti e i rivestimenti sono in monocottura.

Gli infissi esterni sono in legno e dotati di sistema di oscuramento mediante persiane, anch'esse in legno; gli infissi interni sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e risulta funzionante.

L'impianto termico è alimentato da una caldaia a gas metano, destinata sia al riscaldamento degli ambienti sia alla produzione di acqua calda sanitaria. I radiatori, posizionati sotto finestra, sono in ghisa.

L'impianto idrico è regolarmente allacciato all'acquedotto comunale, mentre lo smaltimento dei liquami avviene tramite collegamento alla rete fognaria pubblica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da:

- **** Omissis **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****

- **** Omissis **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/003/1970 al 27/01/1981	1. **** Omissis **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** Omissis **** Diritto di: Usufrutto per 1/6 3. **** Omissis **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	UFFICIO DEL REGISTRO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/03/1970	5665	7530
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	19/09/1970	7530	5665
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/01/1981 al 31/03/2025	1. **** Omissis **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** Omissis **** Diritto di: Usufrutto per 1/6 3. **** Omissis **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 4. **** Omissis **** Omissis **** Diritto di: Usufrutto per 1/2 il Sig. **** Omissis **** titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/6 è deceduto il 04/04/2020 a Pistoia. È stata effettuata una volturazione d'ufficio in data 31/03/2025 del ricongiungimento della nuda proprietà all'usufrutto per la quota spettante: Il sig. **** Omissis **** usufruttuario per la quota di 1/2 risulta deceduto in data **** Omissis **** manca la trascrizione del ricongiungimento della nuda proprietà con l'usufrutto per la quota parte spettante Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	ATTO NOTARILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	27/01/1981	1070	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	25/02/1981	1203	805
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Sussiste continuità nelle trascrizioni sebbene risulti mancante la trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dei comproprietari Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, a seguito dell'apertura della successione della loro madre Sig.ra **** Omissis **** deceduta a Pistoia il **** Omissis ****, successione trascritta a Pistoia il 19.09.1970 al n°5665 reg.part.. Infatti, pur essendo ben oltre ventennio, la successione costituisce provenienza diretta agli attuali proprietari (si riporta in modo più evidente in accoglimento delle osservazioni CTP**** Omissis ****) Pur essendo ampiamente decorso il ventennio, e pur non risultando compromessa la commerciabilità dei beni ai fini della procedura esecutiva – trattandosi di provenienza diretta degli attuali intestatari – il CTU ritiene comunque opportuno segnalare la circostanza all'Ill.mo Giudice Istruttore affinché valuti l'eventuale necessità di adempimenti in materia di accettazione di eredità. Risulta ad oggi mancante la riunione di usufrutto alla nuda proprietà per morte di **** Omissis ****

Si precisa che tale carenza è stata successivamente definita e regolarizzata mediante apposito provvedimento emesso dal Giudice, il cui atto risulta regolarmente trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 11/03/2026 prot. 20090/1, così come attestato dalla documentazione depositata agli atti della procedura in tribunale. Pertanto la continuità è garantita oltre il ventennio. E' stata inoltre regolarizzata la riunione di usufrutto alla nuda proprietà con voltura all'Agenzia delle Entrate come risulta dagli atti depositati .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

✓ **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNGIVO

Iscritto a PISTOIA il 29/09/2022

Reg. gen. 9958 - Reg. part. 1511

Quota: 1/1 1/2

Importo: € 8.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 2.938,37

Spese: € 2.861,63

Interessi: € 2.200,00

Percentuale interessi: 8,00 %

Rogante: GIUDICE DI PACE PISTOIA

Data: 31/05/2022

N° repertorio: 2933

N° raccolta: 2022

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 1 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 8,5 vani Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 2 Natura C6 -

STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 63 metri quadri Indirizzo VIA DI

SANTOMORO N. civico 106 Piano S1 Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 133 Particella 749 Subalterno 6 Natura F3 - UNITA' IN

CORSO DI COSTRUZIONE Consistenza - Indirizzo VIA DELLA PIEVE N. civico SNC Piano S1 A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale **** Omissis **** Sede PISTOIA (PT) Codice fiscale **** Omissis **** Domicilio ipotecario eletto **** Omissis ****, P.ZA IV NOVEMBRE, 9, AGLIANA - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO **** Omissis **** Sesso M **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

✓ **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 24/05/2023

Reg. gen. 5007 - Reg. part. 642

Quota: 1/2 1/1

Importo: € 12.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 6.941,87

Percentuale interessi: 10,00 %

Rogante: GIUDICE DI PACE DI PISTOIA

Data: 09/05/2023

N° repertorio: 394

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 1 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza - Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 133 Particella 749 Subalterno 6 Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE Consistenza - A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale **** Omissis **** Sede PISTOIA (PT) Codice fiscale **** Omissis **** Domicilio ipotecario eletto - - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO **** Omissis **** Sesso M **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Trascrizioni

✓ **SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024

Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696

Quota: 1/1 1/2

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI ****

Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 133 Particella 749 Subalterno 6 Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE Consistenza - Indirizzo VIA DELLA PIEVE N. civico SNC Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1151 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 02 centiare Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1149 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 23 centiare Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 -

PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 1 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 8,5 vani Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 55 metri quadri Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Piano S1 Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 478 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 69 are 70 centiare Immobile n. 4 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 483 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 25 are 60 centiare Immobile n. 5 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 426 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 80 centiare Immobile n. 6 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 482 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 40 centiare Immobile n. 7 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 576 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 20 centiare Immobile n. 8 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 577 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 60 centiare Immobile n. 9 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 169 Particella 212 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 10 are 90 centiare Immobile n. 10 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 189 Particella 10 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 9 are 20 centiare Immobile n. 11 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 488 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 30 centiare Immobile n. 12 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 551 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 10 centiare Immobile n. 13 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 20 centiare Immobile n. 14 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 557 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 70 centiare Immobile n. 15 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 558 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 20 centiare Immobile n. 16 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 559 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 18 are Immobile n. 17 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 560 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 01 are 40 centiare A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI **** Omissis **** Sede Codice fiscale - - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO **** Omissis **** Sesso M **** Omissis **** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

- DOMANDA GIUDIZIALE

Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024
Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696
Descrizione 511 DIVISIONE GIUDIZIALE
A favore
Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
**** Omissis **** Sesso F
Codice fiscale **** Omissis ****
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -
Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE
**** Omissis **** Sesso M
**** Omissis ****
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -
Contro
Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

**** Omissis **** Sesso F

Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

**** Omissis **** Sesso M

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

A) DISPORRE LO SCIoglimento DELLA COMUNIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' P ER PARI QUOTA SPETTANTE A **** Omissis **** E **** Omissis **** SUI BE NI DESCRITTI AL QUADRO "B" DELLA NOTA IN TRASCRIZIONE.B) PER I BEN I IMMOBILI DI CUI AL PUNTO A) DA RITENERE COMODAMENTE DIVISIBILI, DISPORRE L'ASSEGNAZIONE A CIASCUNO DEI CONDIVIDENTI DELLE PORZIONI DEI BE NI STESSI CHE RISULTERANNO LORO DOVUTE ALL'ESITO DELL'ISTRUTTORIA, CO N OGNI PRONUNCIA CONSEQUENZIALE, NONCHE', PER I BENI IMMOBILI DA RITE NERE NON COMODAMENTE DIVISIBILI, DISPORRE LA VENDITA DEI BENI STESSI, ATTRIBUENDO I RICA VATI A CIASCUNO DEI CONDIVIDENTI IN PARTI UGUALI.C ON V ITTORIA DELLE SPESE PROCESSUALI DA LIQUIDARSI CONTESTUALMENTE.IN VIAISTRUTTORIA, FATTA SALVA L'INTEGRAZIONE DELLE ISTANZE ISTRUTTORI E ENT RO I TERMINI CHE SIRISERVANO DI RICHIEDERE AI SENSI DELL'ART. 2 81-DUO DECIES CO. 4 C.P.C., SI CHIEDE DISPORSI CTUAL FINE DI VALUTARE LA COMODA DIVISIBILITA' O MENO DEI BENI OGGETTO DI CAUSA NONCHE' DI DETERMINARNE IL VALORE IN FUNZIONE DELLA FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA LO RO ASSEG NAZIONE/O VENDITA.DICHIARO SOTTO LA MIA PERSONALE RESPONSA BILITA' CHE I DATI ANAGRAFICIAGGIUNTI SULLA NOTA SONO STATI DA ME AC CERATI PE RTANTO MANLEVO IL CONSERVATORE DAOGNI RESPONSABILITA' A RIG UARDO.

Oneri di cancellazione per tutti i beni

Imposta ipotecaria: 0,5% del valore dell'ipoteca, con un minimo di 200 €.

Tassa ipotecaria: 35 €. in base al numero

Imposta di bollo: 59 €.

Oneri di cancelleria: 94 €.

Compenso del notaio o legale: variabile, da concordare con il professionista incaricato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente relazione ricade in Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale, come individuate dagli strumenti urbanistici vigenti. Di conseguenza, è soggetto alle disposizioni dell'art. 90 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Regolamento Urbanistico.

Inoltre, il bene ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, in quanto insiste su un'area interessata sia dalla presenza del torrente Bure, sia dal vincolo paesaggistico "Pistoia Nord".

In base al vigente Piano Strutturale del Comune di Pistoia, l'immobile ricade all'interno delle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) n. 2 - Aree della collina pistoiese, appartenenti al sistema funzionale di carattere agricolo-ambientale, e più precisamente al sub-sistema del "teatro delle colline pistoiesi".

Secondo quanto riportato nella Carta delle permanenze storiche e ambientali (Tav 19) allegata al Piano Strutturale, l'immobile è classificato come "Edificio recente - post 1953", ai sensi dell'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- LICENZA EDILIZIA 11263/1821 del 08.01.1965;
- PROROGA DELLA LICENZA EDILIZIA 11263/1821 del 18.10.1966;
- VARIANTE ALLA LICENZA EDILIZIA 11263/1821 del 03.04.1968;
- CERTIFICATO DI ABITABILITÀ E USO n.19905/969 del 22.02.1971 preceduto da ispezione come da fascicolo del comune eseguito in data 29/12/1970

Nel corso dell'attività peritale non è stato rinvenuto, nella documentazione attualmente disponibile, il certificato di abitabilità relativo all'immobile oggetto di causa. Tuttavia, si rileva che detto certificato risulta essere stato già prodotto in atti, in occasione della precedente consulenza tecnica d'ufficio redatta dal CTU **** Omissis **** alla quale si fa espresso rinvio.

A supporto della validità e dell'efficacia di tale attestazione, si segnala inoltre la presenza, in atti comunali, di un parere favorevole rilasciato dal tecnico istruttore comunale all'epoca competente, volto proprio al rilascio dell'abitabilità. Tale parere, per quanto interno al procedimento e non sostitutivo del titolo, rappresenta elemento istruttorio rilevante a dimostrazione della conformità dell'immobile alle prescrizioni igienico-sanitarie e di sicurezza previste dalla normativa vigente all'epoca.

Tali elementi — letti congiuntamente — consentono di ritenere soddisfatto il presupposto della regolarità edilizia e funzionale dell'immobile, ai fini dell'eventuale sanabilità anche dal punto di vista paesaggistico, ove applicabile, secondo quanto previsto dall'art. 167, comma 4, del D.Lgs. 42/2004, il quale ammette la sanatoria postuma in presenza di opera conforme alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, e compatibile con il vincolo paesaggistico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito del rilievo dello stato dei luoghi e della sovrapposizione con i grafici relativi allo stato legittimato, si rilevano significative difformità rispetto a quanto autorizzato.

In particolare:

l'area di sedime dell'edificio risulta ampliata rispetto a quella prevista dai titoli abilitativi;

al piano seminterrato sono stati realizzati vani abitabili non autorizzati, tra cui taverne, ulteriori cantine e un bagno;

risultano presenti ulteriori vani tecnici, come scannafosso, cantina non rappresentati nello stato legittimato;

sono state eseguite sistemazioni esterne, comprendenti scale, rampe e pavimentazioni non legittimate;

sono stati installati cancelli sul muro di confine lungo via di Santomoro, non presenti nei grafici autorizzati;

lo stato legittimo prevedeva una copertura a capanna ed è stato realizzata una copertura a padiglione.

Diversa conformazione del prospetto sebbene esista il solo prospetto principale ed una sezione che insieme alle piante mostrano l'accessibilità diretta al piano seminterrato destinato a due garage ed una rimessa

Tali difformità hanno rilevanza sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che sotto quello paesaggistico, trattandosi di immobile ubicato in area sottoposta a vincolo ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004).

Dall'analisi della documentazione acquisita presso l'archivio delle pratiche edilizie, la sottoscritta ha rilevato la presenza di una **licenza edilizia originaria con istruttoria positiva di nulla osta alla Soprintendenza cui ha fatto seguito il rilascio della licenza edilizia**. Successivamente è stata presentata una **variante al progetto**, cui ha fatto seguito il rilascio della **licenza in variante, senza tuttavia risultare acquisito agli atti un nulla osta paesaggistico preventivo**.

Risulta altresì depositata la **domanda di abitabilità**, con relativa **istruttoria tecnica da parte del Comune**: a seguito di **sopralluogo ispettivo**, l'immobile è stato **ritenuto conforme al progetto autorizzato**.

Sia nella licenza edilizia originaria che nella documentazione relativa all'agibilità, l'edificio risulta descritto come fabbricato ad un solo piano fuori terra. Tale classificazione derivava dall'esclusione espressa, ai fini del computo dei piani, di vani accessori quali cantine, autorimesse e soffitte, analogamente a quanto previsto per il calcolo del volume. A supporto di tale interpretazione si allegano le verifiche dei parametri urbanistici con i relativi calcoli volumetrici, sia secondo le modalità in uso all'epoca, sia secondo il calcolo del volume geometrico.

Pertanto, l'identificazione dell'immobile è univoca e coerente con la documentazione progettuale e ispettiva all'epoca degli accertamenti.

INQUADRAMENTO NORMATIVO E GIURISPRUDENZIALE

L'articolo 36-bis del DPR 380/2001, introdotto dal decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, cosiddetto "Decreto Salva Casa", prevede che:

«Gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività, ovvero le variazioni essenziali, sono suscettibili di sanatoria, anche qualora riguardino immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, previa acquisizione del parere vincolante della Soprintendenza.»

Inoltre, l'articolo 36-ter, comma 1, del medesimo decreto stabilisce che:

«Qualora sia stato rilasciato il certificato di abitabilità o di agibilità, anche a seguito di ispezione tecnica da parte del Comune, e l'immobile risulti utilizzato da oltre cinque anni in coerenza con la destinazione d'uso assentita, si applicano le tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-ter, purché le difformità non abbiano comportato mutamenti essenziali.»

Nel caso in esame, il fabbricato è stato oggetto di sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico comunale in data 29/12/1970. A seguito di tale ispezione, è stata riportata nell'istruttoria la verifica di conformità rispetto al progetto approvato, che ha portato al rilascio del certificato di abitabilità. La relativa documentazione è allegata alla presente relazione.

PRASSI EDILIZIA E PAESAGGISTICA NEGLI ANNI '70

Dai colloqui intercorsi con i tecnici del Comune di Pistoia emerge che, negli anni '70, la gestione delle varianti progettuali su immobili sottoposti a vincolo paesaggistico seguiva una prassi consolidata. Questa prevedeva il deposito congiunto della richiesta di licenza edilizia e del nulla osta paesaggistico, l'avvio di un'istruttoria coordinata tra Comune e Soprintendenza, con concessione di 90 giorni per l'espressione del parere vincolante. In assenza di risposta formale, trascorsi 180 giorni, si riteneva formato il silenzio-assenso, così da consentire il rilascio del titolo edilizio.

È verosimile che anche la variante successivamente presentata (seppure non corrispondente allo stato attuale) per il fabbricato in oggetto abbia seguito tale iter sebbene non documentato. Non risulta, infatti, alcun provvedimento ostativo della Soprintendenza. Di conseguenza, il rilascio della licenza edilizia avvenne nel rispetto della prassi allora vigente.

PROPOSTA DI ADEGUAMENTO E VERIFICA DEI PARAMETRI DI SANABILITÀ

L'analisi tecnica condotta sulla superficie utile, alla luce della sentenza della Corte di Cassazione, Sez. III Penale, n. 20071 del 20 maggio 2025, conferma che:

«Ai fini del calcolo della tolleranza del 2% prevista dall'art. 34-ter del DPR 380/2001, la superficie utile va intesa come la superficie calpestabile degli ambienti destinati alla permanenza di persone, escludendo vani accessori, logge aperte e locali tecnici non abitabili.»

La Corte prosegue chiarendo che:

«La suddivisione tra 'utile' e 'accessoria' in ambito paesaggistico non si limita a criteri igienico-sanitari, ma considera se l'intervento abbia inciso su volume o sagoma, trasformato locali accessori in uso abitativo, comportato opere visibili (modifiche di bucature, finiture, accessi), o influito sull'assetto percettivo del bene nel contesto vincolato.»

Pertanto, è stato ipotizzato un intervento di adeguamento tecnico mediante la chiusura e il riempimento delle porzioni di seminterrato eccedenti (cantine e scannafosso), in modo da ricondurre la superficie utile entro il limite di tolleranza del 2%, come previsto dall'art. 34-ter del DPR 380/2001. Ciò consente di configurare l'intervento come sanabile, anche sotto il profilo paesaggistico, in quanto:

- non comporta incremento di volume legittimamente realizzato;
- non altera la sagoma complessiva;
- rientra nei limiti della compatibilità postuma previsti dal D.Lgs. 42/2004.

Infatti, l'articolo 167, comma 4, del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) dispone che:

«L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.»

Alla luce di quanto sopra, il ricorso alla sanatoria paesaggistica risulta giustificato, anche considerando il consolidato orientamento del Consiglio di Stato, che nella sentenza n. 861/2022 ha affermato:

«L'intervento edilizio può essere sanato anche parzialmente, qualora l'amministrazione valuti compatibile con il contesto paesaggistico la porzione residua dell'opera, successivamente all'eliminazione della parte abusiva.»

La suddivisione tra "utile" e "accessoria" nel paesaggistico non segue solo i criteri igienico-sanitari, ma valuta se l'intervento:

Ha inciso sui volumi e la sagoma dell'edificio

Ha trasformato locali accessori in uso abitativo (anche se non abitabili)

Comporta opere visibili (aperture, modifiche delle bucatore, finiture, accessi, ecc.)

Influisce sull'assetto esteriore, sulla percezione dell'immobile nel contesto vincolato

In sintesi:

l'art.36-bis del DPR 380/2001, introdotto dal DL "Salva Casa", consente la regolarizzazione di difformità parziali e variazioni essenziali, anche su immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, previo rilascio del parere vincolante della Soprintendenza.

In parallelo, la Corte di Cassazione come sopra descritto, con la sentenza n.20071/2025 ha chiarito che, ai fini paesaggistici, la superficie utile costituisce il parametro determinante, e che variazioni contenute entro il 2% non ostano all'ammissibilità della sanatoria, chiarisce inoltre che il parametro di riferimento deve essere la **superficie utile** e non il solo volume, nel presente caso la superficie coperta (anche con la demolizione delle superfetazioni supera il 2%)

Nei procedimenti relativi alla compatibilità paesaggistica o al rilascio di pareri su sanatorie edilizie (anche ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004), la Soprintendenza tende a valutare la superficie utile in relazione:

- all'impatto visivo e volumetrico del manufatto sul paesaggio tutelato;
- alla capacità insediativa dell'edificio rispetto ai parametri urbanistici originari;
- alla conformità complessiva dell'opera rispetto alla disciplina di tutela, anche se la difformità è modesta (come nel caso del 2%).

- per superficie utile concorrono locali con altezza superiore mt 1,80

Richiamando l'art 36 ter del DL sopracitato, per cui se è presente un certificato di abitabilità dell'immobile a seguito di un sopralluogo ispettivo non annullabile si può applicare la tolleranza edilizia del 2%

A tal fine si richiama l'istruttoria redatta dall'Ufficio Tecnico, nella quale si dà atto del sopralluogo effettuato in data 29/12/1970 (documentazione allegata alla presente perizia), a seguito del quale è stata rilasciata dichiarazione attestante la conformità dell'edificio al progetto regolarmente approvato.

prassi edilizia e paesaggistica consolidata negli anni '70, ovvero, all'atto della presentazione di una variante in corso d'opera su un immobile soggetto a vincolo paesaggistico, si seguiva la consuetudine della conferenza dei servizi con inoltro alla Soprintendenza e silenzio assenso passato il termine di legge

La sottoscritta ha eseguito un rilievo specifico sulla base delle leggi sopra citate, ed alla luce dell'attuale quadro normativo, i parametri che concorrono alla sanabilità dell'immobile risultano superiori a quanto consentito, richiamando quanto viene definito per superficie utile da parte della Soprintendenza, pertanto occorre un intervento di adeguamento finalizzato a rientrare entro i limiti di tolleranza previsti dall'art. 34-ter del DPR 380/2001 (introdotto dal cosiddetto "Decreto Salva Casa" - DL 69/2024). L'intervento proposto consiste nella demolizione dei volumi che fuoriescono dal profilo originario dell'edificio, ovvero della cantina e dello scannafosso, così da ricondurre la **superficie utile ed il volume** entro la soglia del 2% rispetto a quanto assentito. Si sottolinea che, ai sensi del comma 1 del medesimo articolo, la presenza di un certificato di abitabilità come sopra menzionato e di un intervento ispettivo datato riportato in istruttoria ed allegato alla presente perizia, consente l'applicazione delle suddette tolleranze in misura semplificata.

Dal punto di vista paesaggistico, è possibile procedere alla sanatoria anche in assenza di un incremento volumetrico, in conformità a quanto stabilito dall'art. 167, comma 4, del D.Lgs. 42/2004, che consente il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica postuma nei casi in cui non vi sia aumento di volume o alterazione di sagoma, e l'intervento risulti compatibile con i valori tutelati.

In tale contesto, la possibilità di ottenere la sanatoria paesaggistica appare fondata, in virtù sia del quadro normativo vigente, sia del consolidato orientamento giurisprudenziale. Tuttavia, si segnala un margine di incertezza, non eliminabile, legato a due fattori:

1. la possibilità che la demolizione dei volumi eccedenti ed il loro riempimento al fine di non costituire volume geometrico (cantina e scannafosso) comporti criticità strutturali non risolvibili, rendendo di fatto impraticabile l'adeguamento;
 2. l'eventualità che, in sede di espressione del parere vincolante, la Soprintendenza ritenga l'aumento della superficie di sedime -oltre il 2% - sia comunque pregiudizievole per i valori paesaggistici tutelati.
- Concorrono anche le modifiche esterne del fabbricato come ad esempio la copertura a padiglione che risulta difforme da quanto assentito, aspetto esterno differente da quanto assentito

Tali elementi giustificano un abbattimento del valore estimativo, tenuto conto del potenziale rischio di insuperabilità della difformità sotto il profilo paesaggistico, con conseguente necessità di rimozione fisica delle opere difformi.

Conclusioni

In base a quanto sopra descritto:

- La difformità è qualificabile come parziale ai sensi dell'art.36-bis DPR 380/2001;
- L'incremento della superficie utile, inferiore al 2%, rientra nei limiti di tolleranza costruttiva di cui all'art.34-ter, anche in considerazione del progetto di adeguamento;
- L'immobile risulta abitabile e collaudato con verifica tecnica comunale (art.36-ter) Così come riportata nell'istruttoria allegata;
- «Il certificato di abitabilità/agibilità e gli atti d'uso continuato costituiscono elementi idonei alla dimostrazione dello stato legittimo dell'immobile, ai sensi dell'art. 9-bis, co. 1-bis DPR 380/2001».
- Si ritiene ammissibile il ricorso alla SCIA in sanatoria o accertamento compatibilità urbanistica, nonché l'accertamento di compatibilità paesaggistica postuma ai sensi dell'art.167, co.4, del D.Lgs. 42/2004 richiamando in particolare tale articolo . L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:
 - a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
 - b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
 - c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
- «L'intervento non è stato oggetto di ordinanze di demolizione reiterate o di dinieghi precedenti che impediscano il ricorso alla sanatoria straordinaria.»

Tuttavia, considerato che l'immobile ricade in area vincolata ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, permane l'obbligo di acquisizione del parere vincolante della Soprintendenza, previsto per le difformità incidenti su elementi visibili dell'edificio.

In tal senso, non è garantito un esito favorevole, in particolare per quanto concerne l'aumento della superficie coperta ed un'eventuale variazione dell'assetto del terreno ed estetico del fabbricato. Qualora il parere della Soprintendenza fosse negativo e ostativo alla sanatoria paesaggistica, si dovrà procedere a un intervento di ripristino, mediante demolizione/abbattimento parziale delle opere eccedenti, al fine di rientrare nei limiti originariamente assentiti. Tale pregiudizio comporta un abbattimento del prezzo.

Sulla base di quanto detto si ribadisce che per regolarizzare l'immobile dal punto di vista edilizio urbanistico occorre contenere i volumi e le superfici utili entro il 2% chiudendo e riempiendo di terra le porzioni di seminterrato cantine che escono dal profilo principale dell'immobile presentando una pratica Presentazione della pratica edilizia – SCIA alternativa al permesso di costruire (Art. 22 e 23 DPR 380/2001)

Lo scopo è regolarizzare mediante "adeguamento" edilizio volontario, così da rientrare nei limiti sanabili.

CASSAZIONE PENALE, SEZ. III, SENTENZA N. 20071 DEL 20 MAGGIO 2025

La sentenza stabilisce che, **ai fini dell'accertamento della tolleranza del 2%**, il parametro rilevante è la **superficie utile** (non solo il volume).

Inoltre, la sentenza conferma che la **rimozione delle parti eccedenti**, anche se successiva alla realizzazione dell'intervento, **può legittimare la sanatoria urbanistica e paesaggistica**, ove l'opera residua rientri nei limiti consentiti.

CONSIGLIO DI STATO, SEZ. VI, SENT. N. 861/2022

Il Consiglio di Stato ha ribadito che l'intervento edilizio può essere **sanato anche parzialmente**, qualora l'amministrazione valuti compatibile con il contesto paesaggistico **la porzione residua dell'opera**, successivamente all'eliminazione della parte abusiva.

Per tali opere di adeguamento occorre procedere con una SCIA alternativa al permesso di costruire (se interventi strutturali) o permesso a costruire, Autorizzazione paesaggistica ordinaria

(Art. 146 D.Lgs. 42/2004) Trattandosi di modifica esterna e riduzione volumetrica,

Se il riempimento comporta opere strutturali, muri contro terra, drenaggi o consolidamenti, occorre:

Deposito strutture ex L. 1086/71 – NTC 2018 (regionale)

costo stimato per Scia ed autorizzazione paesaggistica comprensiva di diritti di segreteria oneri della sicurezza e onorari tecnici € 10000

costo stimato per accertamento di conformità edilizia (semplificazione per tolleranza 2%) e accertamento di compatibilità paesaggistica comprensivo di spese diritti segreteria, onorari tecnico, sanzioni € 10000

costi per chiusura vani cantine e loro riempimento e sistemazione terreno € 15000

deprezzamento per eventuali motivi ostativi al rilascio del parere eventuali interventi legali €

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

STIMA

✓ **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via di Santomoro 106

Si tratta di una villetta unifamiliare libera su quattro lati, direttamente accessibile dalla strada pubblica, ubicata in una zona collinare del comune di Pistoia, precisamente in località Santomoro, a breve distanza dal torrente Bure e dal borgo di Ponzano. L'immobile si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano soffitta, collegati internamente da scale. L'accesso principale avviene dal piano terra, direttamente dalla strada pubblica. Questo livello è composto da un ingresso che immette nella zona giorno articolata in soggiorno e cucina, quest'ultima dotata di balcone. Un disimpegno centrale conduce alla zona notte, dove si trovano quattro camere da letto e un servizio igienico. Dal disimpegno si accede, da un lato, ad una scala in legno che porta al piano soffitta, mentre sul lato opposto è collocata la scala che collega al piano seminterrato. Quest'ultimo risulta accessibile anche dall'esterno, attraverso l'area pertinenziale posta a una quota inferiore rispetto al piano stradale. Il piano seminterrato ospita locali di servizio e accessori, taverne (attualmente dotate di cucine da rimuovere), una lavanderia, alcune cantine, un servizio igienico e la centrale termica. Sul lato strada è inoltre presente uno scannafosso, accessibile dalla corte esterna di pertinenza. Il piano soffitta è suddiviso in due

porzioni: una parte, mansardata e abitabile, è composta da una camera da letto e un bagno; l'altra parte, non praticabile in quanto con altezza inferiore a 1,80 metri, è destinata a semplice soffitta. Completa la proprietà una corte pertinenziale di ampie dimensioni, in parte pavimentata e in parte a verde, dotata di doppio accesso carrabile. L'area in cui si colloca l'immobile è prevalentemente residenziale ed agricola, priva di parcheggi pubblici e caratterizzata da una dotazione limitata di servizi nelle immediate vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 563, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 168, Part. 563, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 242.812,08

Premessa alla Stima

La presente valutazione è stata redatta secondo i criteri estimativi ordinari riconosciuti in ambito tecnico, con riferimento alle norme UNI 11558:2014 e UNI/PdR 19:2016, applicando il metodo del confronto di mercato e, ove necessario, il metodo del costo o della capitalizzazione, a seconda delle caratteristiche del bene.

La stima del valore dell'immobile è stata determinata partendo dal valore di mercato dei beni simili (cd. valore comparativo) e apportando le necessarie correzioni tramite coefficiente di normalizzazione e percentuali di abbattimento o di incremento, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione.

In particolare, sono stati considerati i seguenti coefficienti di correzione, usualmente adottati nella prassi estimativa:

Piano:

interrato: -20% / -30%

seminterrato: -10% / -15%

piano terra: -5% / 0%

piani intermedi: coefficiente neutro (0%)

ultimo piano senza ascensore: -10%

attico/panoramico: +5% / +10%

Esposizione e luminosità:

scarsa esposizione/luminosità: -5% / -10%

buona esposizione/luminosità: coefficiente neutro

ottima esposizione/luminosità: +5%

Stato di manutenzione:

da ristrutturare: -20% / -30%

mediocre: -10% / -15%

buono: coefficiente neutro

ottimo/ristrutturato: +5% / +10%

Ascensore:

manca di ascensore (oltre il 2° piano): -5% / -10%

Accessori e pertinenze:

presenza di balconi/terrazzi: +3% / +8%

presenza di cantina/soffitta: +1% / +3%

presenza di box auto/posto auto: +5% / +10%

Caratteristiche di zona e contesto:

zona periferica/disagiata: -10% / -20%

zona centrale/ben servita: +5% / +10%

zona di pregio: +10% / +20%

Le percentuali sopra indicate sono state applicate in base ad un'analisi qualitativa e comparativa dei dati raccolti, al fine di adeguare il valore di mercato degli immobili comparabili a quello dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto delle sue specificità.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si è proceduto con una ricerca sistematica mediante i principali strumenti di valutazione immobiliare disponibili online, tra cui OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), Borsino Immobiliare, RealAdvisor, Wikicasa, nonché attraverso la consultazione di portali specializzati (Immobiliare.it, Casa.it, ecc.).

Sono stati inoltre reperiti alcuni atti di compravendita di immobili situati nei dintorni di Santomoro, tuttavia non ritenuti pienamente attendibili a fini comparativi, in quanto:

riferiti ad immobili non omogenei per tipologia e caratteristiche costruttive rispetto all'oggetto della presente stima;

oppure stipulati in periodi di anomalia di mercato, in particolare durante la fase acuta della pandemia da COVID-19, in cui i valori immobiliari risultavano mediamente ribassati rispetto ai livelli attuali.

La zona oggetto della valutazione (area collinare di Santomoro, Pistoia) presenta inoltre un basso dinamismo di mercato nel periodo successivo alla pandemia, con un numero ridotto di compravendite documentate, il che ha richiesto l'adozione di una valutazione prudenziale, tenendo conto dell'effettiva appetibilità della zona e della vetustà del fabbricato.

Nella determinazione del valore dell'immobile è stato altresì considerato l'impatto delle difformità edilizie, urbanistiche e paesaggistiche rilevate, che influiscono negativamente sul valore di mercato. Tali difformità, potenzialmente sanabili, comportano tuttavia:

la necessità di opere di adeguamento edilizio,

l'avvio di procedimenti di accertamento di conformità urbanistica e paesaggistica,

l'esposizione a sanzioni pecuniarie secondo la normativa vigente,

e l'incertezza giuridica legata alla piena commerciabilità dell'immobile fino all'avvenuta regolarizzazione.

Sebbene la recente normativa nota come “Legge Salva Casa” abbia introdotto alcuni margini di tolleranza per le difformità minori e ampliato le possibilità di sanatoria per gli immobili dotati di abitabilità, specialmente dal punto di vista paesaggistico, essa si focalizza soprattutto su aspetti di impatto ambientale e volumetrie esistenti.

Nel caso specifico, si rileva una superficie di sedime dell’edificio eccedente del 2% rispetto a quanto assentito, il che potrebbe non rientrare pienamente nei margini tollerati, rendendo necessaria una valutazione puntuale da parte degli enti competenti.

Si richiama altresì la sentenza Cass.n 20071/2025, secondo la quale, ai fini dell’accertamento di compatibilità paesaggistica, la “superficie utile” – come definita dai regolamenti edilizi – esclude le superfici accessorie. Tuttavia, poiché nella presente analisi si confrontano anche i volumi complessivi, si è ritenuto opportuno, in via prudenziale, considerare lo scenario di demolizione delle superfetazioni abusive.

In ragione di tali criticità, si è proceduto ad applicare un ulteriore abbattimento prudenziale del valore di stima, volto a tenere conto dei potenziali costi di regolarizzazione, dei tempi tecnici necessari, e della penalizzazione commerciale derivante da tali situazioni di incertezza urbanistica.

Tale penalizzazione tiene conto dei seguenti fattori:

Approccio a scenari e valore atteso dell’immobile

Ai fini di una stima realistica del valore dell’immobile, si è adottato un approccio a scenari che contempla:

Valore pieno di mercato: mercato libero con esito positivo dell’accertamento di compatibilità paesaggistica.

Valore residuo da semplice uso: stima del valore residuo dell’immobile a seguito di demolizione della superfetazione e di esito negativo dell’accertamento di compatibilità paesaggistica.

La stima finale è calcolata come valore atteso ponderato in funzione della probabilità di ciascun esito. Assumendo, a titolo esemplificativo, una probabilità del 70% di esito positivo e del 30% di esito negativo, il valore atteso V è dato da:

$$V=0,7\times V_{\text{mercato}}+0,3\times V_{\text{uso semplice}}$$

dove V_{mercato} e $V_{\text{uso semplice}}$ rappresentano rispettivamente il valore pieno di mercato e il valore residuo dopo demolizione.

Tale metodo consente di integrare nella valutazione il rischio di un esito negativo del procedimento paesaggistico e di ottenere un’indicazione di valore che rifletta le possibili varianti procedurali.

Valutatori immobiliari

Omi valore minimo €1450/mq valore massimo €1800/mq. considerando uno stato conservativo normale

Borsino immobiliare (via di Santomoro) valore minimo € /mq. 988 valore medio €/mq. 1113 valore massimo €/mq. 1237

Borsino immobiliare (via di Santomoro) valutazione online valore minimo € 199752 valore medio e 224856 valore massimo € 249959 riportando valori al mq. valore minimo €/mq. 610 valore medio €/mq. 688 valore massimo e/mq. 764

valutatore immobiliare online riferimento via di Santomoro e 210000 €/mq. 642 con valore minimo € 144000 €/mq.440 valore massimo € 277000 e/mq. 847

media valutatori immobiliari $988 + 610 + 642 = \text{€}/\text{mq. } 747$

Annunci immobiliari

Porzione di casa colonica libera su tre lati – Zona Bussotto (Santomoro–Valdibure), Pistoia Prezzo: €260000
Superficie commerciale: 220 m² Agenzia: APPAG di Venturi Giulio e/mq. 795

Terratetto plurifamiliare Indirizzo: Via Crespole e Fabbriche 65, Candeglia (Pistoia) Superficie commerciale: 237m² Prezzo richiesto: €300000 riferimento annuncio 114341411 (Immobiliare.it) €/mq. 1266

Terratetto plurifamiliare Zona: Santomoro,–Valdibure, Via Crespole e Fabbriche Superficie commerciale: 155m² Prezzo richiesto: €,175000 riferimento annuncio 101316861 (Immobiliare.it) €/mq. 1129

Terratetto unifamiliare in buono stato Località: Santomoro – Valdibure, Pistoia Prezzo: €240000 Superficie commerciale: 219,m² riferimento annuncio immobiliare.it €/mq. 1096

villa unifamiliare – Santomoro (Pistoia)Prezzo: €189000 Superficie commerciale: 140m² Riferimento annuncio (Interno Immobiliare.it): n.5 €/mq. 1350

Villa unifamiliare “V di Santomoro” – Candeglia (Pistoia) Prezzo: €,250.000 Superficie commerciale: 225m² Riferimento annuncio (Immobiliare.it): Villa unifamiliare V di Santomoro, Candeglia, Pistoia (annuncio n.1129 +1096+4) €/mq. 1111

valutazione valore medio

$\text{€/mq. } 795 + 1129 + 1096 + 1111 = \text{€/mq. } 4131/4 = 1033$

contratti di compravendita

REPERTORIO N. 231.709 RACCOLTA N. 60.382 Comune di Pistoia, via Di Santomoro n. 128B, mq. 65 prezzo € 97000 e/mq. 1492

«Va sottolineato che, commercialmente, gli immobili di “taglio piccolo” godono di un apprezzamento superiore sul mercato, traducendosi in un valore medio al metro quadro superiore rispetto alle tipologie di dimensioni maggiori.»

Considerando lo stato conservativo e il contesto collinare residenziale, si assume in via prudenziale un valore minimo di riferimento pari a €742/m², coerente con i dati OMI (villini) e in linea con il valore medio delle fonti analizzate

Valutazione del valore d’uso dell’immobile in caso di esito negativo

Ai fini della presente stima si è proceduto alla determinazione del valore d’uso dell’immobile applicando la seguente formula finanziaria, indicata per i beni a vita economica limitata:

$$Af = a \cdot (q(n-1)/r)$$

dove:

Af = valore finale del bene

a = reddito netto annuo

q = montante unitario

ASTE GIUDIZIARIE®
n = annualità
r = saggio di capitalizzazione

ASTE GIUDIZIARIE®

Per la determinazione del valore di locazione, non essendo stato possibile reperire contratti di locazione relativi a immobili comparabili nella stessa zona di quello oggetto di stima, si è fatto riferimento alle quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili in stato conservativo normale, che indicano valori compresi tra €/mq/mese 6 e 7,9 (allegato 11).

Non essendo stato possibile reperire contratti di locazione relativi a immobili comparabili nella stessa zona di quello oggetto di stima, si sono utilizzate le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili in stato conservativo normale, che indicano valori di locazione mensili compresi tra €6,00/mq e €7,90/mq.

Alla luce della localizzazione, della destinazione d'uso, dello stato di manutenzione e dell'attuale andamento di mercato, si è scelto il valore minimo di €6,00/mq/mese.

Il reddito lordo annuo viene quindi così calcolato:

Superficie lorda: 327 mq

Valore locazione: €6,00/mq/mese

Reddito lordo annuo:

$$327 \times 6 \times 12 = 23.544 \text{€}$$

$$327 \times 6 \times 12 = 23.544 \text{€}$$

$$\text{Spese gestione (40\%): } 23.544 \times 0.40 = 9.418 \text{€}$$

$$23.544 \times 0.40 = 9.418 \text{€}$$

Reddito netto annuo:

$$23.544 - 9.418 = 14.126 \text{€}$$

$$\text{Montante (15 anni, 4,53\%): } 1,0453(15) - 1/0,05 = 18,3$$

Valore finale:

$$Af = 14.126 \times 18,3 = 258.340 \text{€}$$

Valore unitario:

$$258.340 / 327 \sim 790 \text{€/mq. coerente con quanto stimato}$$

Giustificazione delle spese di gestione al 40%

La scelta di applicare una quota di spese di gestione pari al 40% del reddito lordo annuo si giustifica principalmente con la vetustà sia degli impianti sia dell'intero fabbricato, che comporta un maggior impegno economico per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

In particolare:

Manutenzione ordinaria e straordinaria: gli impianti (elettrico, idraulico, riscaldamento, ecc.) di vecchia data richiedono frequenti interventi di riparazione e aggiornamento per garantire sicurezza e funzionalità.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 35 di 178

Aggiornamento normativo e adeguamenti: fabbricato e impianti potrebbero necessitare di adeguamenti rispetto alle normative vigenti, con conseguenti costi rilevanti.

Maggiore rischio di guasti o malfunzionamenti: l'età avanzata delle componenti dell'immobile implica una maggiore probabilità di interventi non programmati, da considerare nel bilancio complessivo delle spese.

Costi assicurativi più elevati: spesso correlati a fabbricati vetusti, con maggior rischio di danni.

Tale percentuale del 40% risulta quindi una stima prudentiale e coerente con la realtà gestionale dell'immobile, considerando la necessità di mantenere un livello adeguato di efficienza e sicurezza durante l'arco temporale di riferimento.

immobile non risulta comodamente frazionabile né fisicamente né funzionalmente; pertanto, ai fini della sua migliore commerciabilità, si suggerisce di procedere alla vendita congiunta delle due quote indivise (50% + 50%)."

Percentuali di sconto in caso di vizi occulti (es esito della sanatoria paesaggistica)

- Favorevole → sconto 5-15%
- Intermedio → sconto 15-35%
- Avverso → sconto 40-70% (o più, se demolizione certa)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Pistoia (PT) - Via di Santomoro 106	327,24 mq	742,00 €/mq	€ 242.812,08	100,00%	€ 242.812,08
Valore di stima:					€ 242.812,08

Valore di stima: € 242.812,08

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
regolarizzazione urbanistica e paesaggistica, catastale come riportato nel capitolo stima	24000	€
Costi demolizioni comprensivi di eventuali interventi suppletivi	15000	€

deprezzamento rischio ed imprevisti	45000	€
---	-------	---

Valore finale di stima bene bene n 1: € 158.812,08

Il valore della stima deriva dalle correzioni e verifiche della bozza di perizia in risposta alle osservazioni del CTP **** Omissis ****

Osservazione CTP:

- La demolizione della cantina e dello scannafosso non comporta criticità per l'abitazione principale, essendo volumi indipendenti dall'edificio principale.
- Si propone la demolizione del solaio di copertura e delle pareti di accesso, ripristinando lo stato autorizzato.
- Dal punto di vista amministrativo, si suggerisce la possibilità di procedere tramite CILA per parziale demolizione, con le necessarie asseverazioni tecniche.
- Conseguentemente, si propongono modifiche ai costi di deprezzamento: esclusione delle spese tecniche duplicate (€10.000) e dei costi di ripristino (€15.000), già considerati due volte.

Controdeduzione CTU

- Lo scrivente rispondendo ai primi tre punti conferma che i volumi da demolire sono indipendenti dalla struttura principale, tuttavia, trattandosi di manufatti con muri portanti propri e per il riempimento dei volumi (la semplice demolizione di copertura e pareti non risulta sufficiente), la demolizione potrebbe richiedere rinforzi locali. Pertanto, anche se la CILA può essere applicata per la procedura amministrativa, è necessaria una progettazione tecnica e asseverazione per garantire la stabilità delle strutture durante e dopo l'intervento, nonché per il riempimento di terra conseguente, che potrebbe richiedere rinforzi strutturali aggiuntivi e l'adeguamento dei muri di contenimento esistenti.
- Le spese tecniche risultate duplicate vengono ricalcolate eliminando le duplicazioni e rideterminate sulla base del tariffario per architetti e ingegneri, comprensivo delle varie relazioni tecniche, incluse quelle strutturali. I costi di ripristino necessari per garantire la conformità urbanistica e la compatibilità paesaggistica devono invece essere mantenuti, in quanto incidono direttamente sulla determinazione del valore dell'immobile.

Si precisa che le suddette quantificazioni hanno carattere indicativo, poiché in un mercato libero le tariffe di professionisti quali geologi, ingegneri strutturisti e architetti possono variare in funzione delle specifiche condizioni e dell'incarico affidato.

Si evidenziano i chiarimenti introdotti nel computo indicativo per l'abbattimento del prezzo dell'immobile:

- spese tecniche secondo tariffario architetto ingegneri € 6.473,32 che altera il totale spese tecniche in € 24000

In particolare, si segnala che la sottoscritta ha ritenuto necessario, per maggiore chiarezza e in base al computo, separare:

- i costi tecnici,
- i costi di rimessa in ripristino,

- i costi derivanti dall'abbattimento per vizi occulti e da un eventuale esito negativo della sanatoria paesaggistica.

Per quanto riguarda i vizi occulti, si considerano le seguenti percentuali di sconto, in base all'esito della sanatoria paesaggistica:

- Favorevole → sconto 5-15%
- Intermedio → sconto 15-35%
- Avverso → sconto 40-70% (o superiore, in caso di demolizione certa)

L'abbattimento è stimato in € 45.000, tenendo conto che l'immobile è depurato dai manufatti abusivi.

In seguito alle osservazioni formulate, il sottoscritto CTU ha proceduto ad una nuova e più approfondita verifica dei computi allegati alla relazione di stima inoltrata via pec;

Da tale verifica è emersa l'omissione di alcune voci di lavorazioni che non erano state considerate nella prima elaborazione. Si tratta in particolare di:

- era stato erroneamente indicato come totale delle spese per la rimessa in ripristino € 10782 ed il risultato della sommatoria di valori medi risulta € 15000, rettifica delle spese tecniche (calcolo tariffe architetti ingegneri) ad € 9212 anziché € 10782 ed un abbattimento per l'incertezza dell'esito della sanatoria paesaggistica secondo percentuali di sconto in caso di vizi occulti (es esito della sanatoria paesaggistica) Favorevole → sconto 5-15% Intermedio → sconto 15-35% Avverso → sconto 40-70% (o più, se demolizione certa) per un totale delle spese € 84000

Si precisa che la modifica non costituisce nuova valutazione, ma correzione e integrazione della precedente, resasi necessaria per tener conto di voci necessarie ma inizialmente omesse. Il presente chiarimento viene allegato alla relazione per garantire la massima trasparenza e completezza delle informazioni fornite all'Ill.mo Giudice.

«Si stima che le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e paesaggistica dell'immobile, comprensive delle opere di demolizione e sigillatura di circa 100 m³ di superfetazioni, oltre agli oneri tecnici e sanzionatori, ammontino a circa €84000. (rappresenta una stima indicativa dei costi da sostenere in caso di vendita dell'immobile. Questa cifra è stata calcolata sulla base delle ipotesi attuali ed un'idea degli interventi possibili e potrà subire variazioni in funzione delle condizioni effettive di mercato e degli oneri specifici che si renderanno applicabili al momento della cessione oltre alle modalità di progettazione.

Tale valore risulta congruo rispetto ai costi definiti dalle delibere del Comune di Pistoia (allegate), tenuto conto della complessità amministrativa, della natura edilizia degli abusi e degli adempimenti connessi alla sanatoria.

“Considerato il rischio non trascurabile di esito negativo del procedimento autorizzativo (nella valutazione di impatto ambientale l'area di sedime risulta maggiore rispetto quella autorizzata sebbene il volume realizzato risulti inferiore così come concorrano alla valutazione le superfici utili), si è ritenuto prudente applicare una riduzione supplementare del valore stimato, a parziale copertura della possibilità di demolizione o perdita di legittimazione urbanistico-paesaggistica dell'immobile.”

BENE N 4

DESCRIZIONE BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI SANTOMORO

Terreno agricolo con destinazione prevalente a seminativo arborato, situato nel Comune di Pistoia, in località Santomoro, in prossimità del torrente Bure e con accesso diretto dalla strada pubblica.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Pistoia Nord" e del vincolo relativo ai corsi d'acqua, pertanto i manufatti presenti al suo interno non risultano conformi né alle normative urbanistiche né a quelle paesaggistiche.

Di conseguenza, sarà necessario procedere alla loro rimozione e al ripristino dello stato originario dei luoghi.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile risulta utilizzato dai seguenti comproprietari:

- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****
**** Omissis ****
- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****
**** Omissis ****
- ✓ L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il terreno censito al Catasto Terreni foglio 168 particella 559 del Comune di Pistoia confina a nord/est con la particella 556 del medesimo foglio Catasto Terreni di proprietà:

1. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2
2. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2

ad est con la particella 560 del foglio 168 Catasto Terreni di proprietà:

1. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2
2. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2

a sud/ovest con la particella 563 censita al NCEU del Comune di Pistoia foglio 168 di proprietà:

1. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2
2. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1800,00 mq	1800,00 mq	1	1800,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1800,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1800,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 13/04/1977	1. **** Omissis **** ; Fu Primo dall'impianto al 13/04/1977 Diritto di: Comproprietario 2. **** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 559 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 18 00 Reddito dominicale € 6,51 Reddito agrario € 10,23
Dal 13/04/1977 al 18/05/1994	1. **** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 559 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 18 00 Reddito dominicale € 6,51 Reddito agrario € 10,23
Dal 18/05/1994 al 27/03/2025	1. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 18/05/1994 Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 18/05/1994 Diritto di: Proprieta' per 1/2	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 559 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 18 00 Reddito dominicale € 6,51 Reddito agrario €

		10,23
--	--	-------

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
168	559				Seminativo o arborato	3	00 18 00 mq	6,51 €	10,23 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Sul terreno insistono manufatti non legittimati che andranno demoliti e che vengono utilizzati come depositi di attrezzature e stalle per animali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno risulta occupato da manufatti e stalle, che dovranno essere rimossi, e non è attualmente coltivato, se non in piccole porzioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno viene utilizzato dai signori:

1. **** Omissis **** **** Omissis ****
2. **** Omissis **** **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/1994 al 27/03/2025	1. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. ****	ATTO NOTARILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Omissis **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	**** Omissis ****	18/05/1994	50564	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	10/06/1994	3978	2648
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto :

- ✓ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente risulta invariata
- ✓ La situazione della proprietà antecedente il ventennio risulta invariata

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

✓ SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024

Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696

Quota: 1/1 1/2

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI ****
 Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 133 Particella 749 Subalterno 6 Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE Consistenza - Indirizzo VIA DELLA PIEVE N. civico SNC Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1151 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 02 centiare Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1149 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 23 centiare Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 1 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 8,5 vani Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 55 metri quadri Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Piano S1 Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 478 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 69 are 70 centiare Immobile n. 4 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 483 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 25 are 60 centiare Immobile n. 5 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 426 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 80 centiare Immobile n. 6 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 482 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 40 centiare Immobile n. 7 Comune G713 -

PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 576 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 20 centiare Immobile n. 8 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 577 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 60 centiare Immobile n. 9 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 169 Particella 212 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 10 are 90 centiare Immobile n. 10 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 189 Particella 10 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 9 are 20 centiare Immobile n. 11 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 488 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 30 centiare Immobile n. 12 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 551 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 10 centiare Immobile n. 13 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 20 centiare Immobile n. 14 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 557 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 70 centiare Immobile n. 15 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 558 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 20 centiare Immobile n. 16 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 559 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 18 are Immobile n. 17 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 560 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 01 are 40 centiare A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI **** Omissis **** Sede Codice fiscale - - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO **** Omissis **** Sesso M **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

- DOMANDA GIUDIZIALE

Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024

Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696

Descrizione 511 DIVISIONE GIUDIZIALE

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

**** Omissis **** Sesso F

Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

**** Omissis **** Sesso M

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

**** Omissis **** Sesso F

Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

**** Omissis **** Sesso M

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

A) DISPORRE LO SCIoglimento DELLA COMUNIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' P ER PARI QUOTA

SPETTANTE A ***** Omissis ***** E ***** Omissis ***** SUI BENI DESCRITTI AL QUADRO "B" DELLA NOTA IN TRASCRIZIONE. B) PER I BENI IMMOBILI DI CUI AL PUNTO A) DA RITENERE COMODAMENTE DIVISIBILI, DISPORRE L'ASSEGNAZIONE A CIASCUNO DEI CONDIVIDENTI DELLE PORZIONI DEI BENI STESSI CHE RISULTERANNO LORO DOVUTE ALL'ESITO DELL'ISTRUTTORIA, CON OGNI PRONUNCIA CONSEQUENZIALE, NONCHÉ, PER I BENI IMMOBILI DA RITENERE NON COMODAMENTE DIVISIBILI, DISPORRE LA VENDITA DEI BENI STESSI, ATTRIBUENDO I RICAVATI A CIASCUNO DEI CONDIVIDENTI IN PARTI UGUALI. CON VITTORIA DELLE SPESE PROCESSUALI DA LIQUIDARSI CONTESTUALMENTE. IN VIA ISTRUTTORIA, FATTA SALVA L'INTEGRAZIONE DELLE ISTANZE ISTRUTTORIE E ENTRO I TERMINI CHE SI RISERVANO DI RICHIEDERE AI SENSI DELL'ART. 281-DUODECIES CO. 4 C.P.C., SI CHIEDE DISPORRE CTUAL FINE DI VALUTARE LA COMODA DIVISIBILITA' O MENO DEI BENI OGGETTO DI CAUSA NONCHÉ DI DETERMINARNE IL VALORE IN FUNZIONE DELLA FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA LORO ASSEGNAZIONE/O VENDITA. DICHIARO SOTTO LA MIA PERSONALE RESPONSABILITA' CHE I DATI ANAGRAFICI AGGIUNTI SULLA NOTA SONO STATI DA ME ACCERTATI PERTANTO MANLEVO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' A RIGUARDO.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno ricade in aree agricole multifunzionali a valenza ambientale e pertanto rispondente all'art. 90 delle norme tecniche di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, sussiste inoltre il vincolo paesaggistico Pistoia Nord e quello determinato dalla vicinanza del torrente Bure.

REGOLARITÀ EDILIZIA

non sono state rilevate autorizzazioni edilizie

Sul terreno insistono superfetazioni utilizzate come depositi e stalle non legittimate e che dovranno

essere demolite

STIMA

- ✓ **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

Terreno agricolo con destinazione prevalente a seminativo arborato, situato nel Comune di Pistoia, in località Santomoro, in prossimità del torrente Bure e con accesso diretto dalla strada pubblica. L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Pistoia Nord" e del vincolo relativo ai corsi d'acqua, pertanto i manufatti presenti al suo interno non risultano conformi né alle normative urbanistiche né a quelle paesaggistiche. Di conseguenza, sarà necessario procedere alla loro rimozione e al ripristino dello stato originario dei luoghi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 559, Qualità Seminativo arborato Valore di stima del bene: € 7.596,00

L'immobile è costituito da un terreno agricolo ubicato in località Santomoro, nel Comune di Pistoia. L'appezzamento ha forma regolare, giacitura pianeggiante ed è direttamente accessibile dalla strada pubblica, lungo l'asse viario che collega Pistoia alla frazione di Santomoro, a ridosso del torrente Bure.

Il fondo si presenta in buone condizioni di manutenzione. Su di esso sono presenti alcuni manufatti precari (tettoie e box in lamiera), i quali non possono essere sanati per la presenza del vincolo paesaggistico e pertanto dovranno essere demoliti con ripristino dello stato originario dei luoghi.

Ai fini della determinazione del valore economico del terreno agricolo sito in Pistoia (Via di Santomoro), si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) applicabili alla coltura "seminativo arborato" e "seminativo arborato irriguo", così come pubblicati nel BURT n.8 del 22 febbraio 2023 (anno di applicazione 2023, riferiti al 2022), in assenza di dati specifici per la Provincia di Pistoia.

In particolare, i valori VAM nella regione agraria di riferimento risulta circa 26000 €/ha, a seconda delle caratteristiche irrigue e delle differenti zone omogenee.

Non sono stati reperiti contratti di compravendita recenti per terreni analoghi nella zona - evidenziando un mercato agricolo locale caratterizzato da scarsa dinamicità.

Si confrontano inoltre annunci immobiliari di vendita di terreni aventi le stesse caratteristiche e si esegue una media comparativa

Terreno agricolo in vendita scheda SC9418440 Pistoia € 28000 mq. 4800 (All'aumentare della superficie, il prezzo unitario del terreno tende a diminuire) €/mq. 5,83

terreno agricolo in vendita S. Felice Piteccio riferimento 61043810 mq. 17607 € 79000 €/mq. 4.5

terreno agricolo in vendita località Statigliana riferimento 61044153 € 5000 mq. 900 €7mq. 5,56

terreno agricolo in vendita località Piteccio riferimento agenzia mediocasa € 15000 mq. 2610 €/mq. 5,75

Si esegue una media comparativa considerando le caratteristiche e la dimensione $\text{€ } 2,60 + 4,5 + 5,56 / 3 = \text{€}/\text{mq. } 4,22$ si ritiene un valore attendibile

Il terreno non risulta comodamente divisibile pertanto si ritiene di porre in vendita per l'intero

$50\% \text{ € } 3798,00 + 50\% \text{ € } 3798,00 = \text{€ } 7596,00$

A tali valori occorre detrarre i costi necessari per la demolizione delle superfetazioni presenti sul terreno per circa complessivi € 8572,72

Bene N° 4 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	1800,00 mq	4,22 €/mq	€ 7.596,00	100,00%	€ 7.596,00
--	------------	-----------	------------	---------	------------

BENE N 5

DESCRIZIONE BENE N 5 TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI SANTOMORO

Terreno agricolo situato in prossimità del torrente Bure, accessibile dalla particella adiacente 559 della stessa proprietà.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **** Omissis ****

via di Santomoro 106

51100 - Pistoia (PT)

**** Omissis ****

✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **** Omissis ****

via di Santomoro 106

51100 - Pistoia (PT)

**** Omissis ****

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

✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

La particella censita al Catasto terreni foglio 168 mappale 560 del Comune di Pistoia confina a nord/est con la particella 557 del medesimo foglio di proprietà:

1. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2

2. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2;

a nord ovest con la particella 559 del medesimo foglio di proprietà:

1. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2

2. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2;

e costeggia a sud il torrente Bure

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
terreno pascolo	140,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				140,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:		140,00 mq	
---------------------------------------	--	-----------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 13/04/1977	1. **** Omissis **** ; Fu Primo dall'impianto al 13/04/1977 Diritto di: Comproprietario 2. **** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 558 Qualità Canneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 01 20 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,31
Dal 13/04/1977 al 18/05/1994	1. **** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 558 Qualità Canneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 01 20 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,31
Dal 18/05/1994 al 27/03/2025	1. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 18/05/1994 Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 18/05/1994 Diritto di: Proprieta' per 1/2	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 560 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 01 40 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,03

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

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
168	560				Pascolo	2	00 01 40 mq	0,05 €	0,03 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si presenta in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno è situato in prossimità del torrente Bure e dispone di accesso attraverso un altro terreno di proprietà degli stessi titolari.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta utilizzato dai sig.ri:

- **** Omissis **** **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****

- **** Omissis **** **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****

- **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/1994 al 27/03/2025	1. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	ATTO NOTARILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/05/1994	50564	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	10/06/1994	3978	2648
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile :

- ✓ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente risulta invariata
- ✓ La situazione della proprietà antecedente il ventennio precedente risulta invariata;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

✓ **SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024

Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696

Quota: 1/1 1/2

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI ****

Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 133 Particella 749 Subalterno 6 Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE Consistenza - Indirizzo VIA DELLA PIEVE N. civico SNC Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1151 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 02 centiare Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1149 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 23 centiare Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 1 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 8,5 vani Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 55 metri quadri Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Piano S1 Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 478 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 69 are 70 centiare Immobile n. 4 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 483 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 25 are 60 centiare Immobile n. 5 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 426 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 80 centiare Immobile n. 6 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 482 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 40 centiare Immobile n. 7 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 576 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 20 centiare Immobile n. 8 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 577 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 60 centiare Immobile n. 9 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 169 Particella 212 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 10 are 90 centiare Immobile n. 10 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 189 Particella 10 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 9 are 20 centiare Immobile n. 11 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 488 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 30 centiare Immobile n. 12 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 551 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 10 centiare Immobile n. 13 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 20 centiare Immobile n. 14 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 557 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 70 centiare Immobile n. 15 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 558 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 20 centiare Immobile n. 16 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 559 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 18 are Immobile n. 17 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 560 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 01 are 40 centiare A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI **** Omissis **** Sede Codice fiscale - - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO **** Omissis **** Sesso M **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

✓ **- DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024

Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696

Descrizione 511 DIVISIONE GIUDIZIALE

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

**** Omissis **** Sesso F

Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

**** Omissis **** Sesso M

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

**** Omissis **** Sesso F

Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

**** Omissis **** Sesso M

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

✓

✓

✓

A) DISPORRE LO SCIOGLIMENTO DELLA COMUNIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' P ER PARI QUOTA SPETTANTE A **** Omissis **** E **** Omissis **** SUI BE NI DESCRITTI AL QUADRO "B" DELLA NOTA IN TRASCRIZIONE.B) PER I BEN I IMMOBILI DI CUI AL PUNTO A) DA RITENERE COMODAMENTE DIVISIBILI, DISPORRE L'ASSEGNAZIONE A CIASCUNO DEI CONDIVIDENTI DELLE PORZIONI DEI BE NI STESSI CHE RISULTERANNO LORO DOVUTE ALL'ESITO DELL'ISTRUTTORIA, CO N OGNI PRONUNCIA CONSEQUENZIALE, NONCHE', PER I BENI IMMOBILI DA RITE NERE NON COMODAMENTE DIVISIBILI, DISPORRE LA VENDITA DEI BENI STESSI, ATTRIBUENDO I RICAVATI A CIASCUNO DEI CONDIVIDENTI IN PARTI UGUALI.C ON V ITTORIA DELLE SPESE PROCESSUALI DA LIQUIDARSI CONTESTUALMENTE.IN VIAISTRUTTORIA, FATTA SALVA L'INTEGRAZIONE DELLE ISTANZE ISTRUTTORI E ENT RO I TERMINI CHE SIRISERVANO DI RICHIEDERE AI SENSI DELL'ART. 2 81-DUO DECIES CO. 4 C.P.C., SI CHIEDE DISPORSI CTUAL FINE DI VALUTARE LA COMODA DIVISIBILITA' O MENO DEI BENI OGGETTO DI CAUSA NONCHE' DI DETERMINARNE IL VALORE IN FUNZIONE DELLA FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA LO RO ASSEG NAZIONE/O VENDITA.DICHIARO SOTTO LA MIA PERSONALE RESPONSA BILITA' CHE I DATI ANAGRAFICIAGGIUNTI SULLA NOTA SONO STATI DA ME AC CERATI PE RTANTO MANLEVO IL CONSERVATORE DAOGNI RESPONSABILITA' A RIG UARDO.

NORMATIVA URBANISTICA

✓

Il terreno ricade in zona di aree agricole multifunzionali a valenza ambientale, ai sensi dell'art. 90 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico. Risulta inoltre soggetto a vincolo paesaggistico "Pistoia Nord" e al vincolo paesaggistico relativo alla prossimità del torrente Bure.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il terreno è privo di manufatti abusivi.

✓ **Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO**

terreno agricolo con prevalente qualità pascolo, situato nel Comune di Pistoia, località Santomoro. L'appezzamento, di forma trapezoidale e con giacitura pressoché pianeggiante, si trova al di sotto della strada che collega Pistoia a Santomoro, adiacente al torrente Bure. L'accesso al terreno avviene tramite un altro fondo di proprietà degli stessi soggetti. Il bene si presenta in buono stato di manutenzione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 560, Qualità Pascolo

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

Valore di stima del bene: € 58,80

Ai fini della determinazione del valore economico del terreno agricolo sito in Pistoia (Via di Santomoro), si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) applicabili alla coltura "seminativo arborato" e "seminativo arborato irriguo", così come pubblicati nel BURT n.8 del 22 febbraio 2023 (anno di applicazione 2023, riferiti al 2022), in assenza di dati specifici per la Provincia di Pistoia.

In particolare, i valori VAM nella regione agraria di riferimento 4200 €/ha

Non sono stati reperiti contratti di compravendita recenti per terreni analoghi nella zona - evidenziando un mercato agricolo locale caratterizzato da scarsa dinamicità.

non risultano annunci di vendita relativi al pascolo pertanto si considera valida la valutazione del VAM

Il bene non risulta comodamente divisibile pertanto si ritiene più vantaggioso vendere le quote 50 % 29,40 + 50 % 29,40 per il totale di € 58,80

Bene N° 5 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	140,00 mq	0,42 €/mq	€ 58,80	100,00%	€ 58,80
--	-----------	-----------	---------	---------	---------

BENE N 6

DESCRIZIONE BENE N 6 TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI SANTOMORO

Terreno agricolo a canneto, di forma stretta e allungata, che si sviluppa lungo via di Santomoro, da cui ha accesso diretto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **** Omissis ****

via di Santomoro 106

51100 - Pistoia (PT)

**** Omissis ****

✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **** Omissis ****

via di Santomoro 106

51100 - Pistoia (PT)

**** Omissis ****

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

✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

il terreno censito al catasto terreni del Comune di Pistoia al foglio 168 particella 558 confina con:

- a nord strada via di Santomoro (biforcazione della strada comunale)

- a sud strada comunale di Santomoro

- sud/ovest con la particella 998 del foglio 168 catasto terreni di proprietà:

1. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****

2. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/4 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****

3. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	120,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:		120,00 mq
---------------------------------------	--	-----------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 13/04/1977	1. **** Omissis **** ; Fu Primo dall'impianto al 13/04/1977 Diritto di: Comproprietario 2. **** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 558 Qualità Canneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 01 20 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,31
Dal 13/04/1977 al 18/05/1994	1. **** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 558 Qualità Canneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 01 20 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,31
Dal 18/05/1994 al 27/03/2025	1. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 18/05/1994 Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 18/05/1994 Diritto di: Proprieta' per 1/2	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 558 Qualità Canneto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 01 20 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,31

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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
168	558				Canneto	U	00 01 20 mq	0,62 €	0,31 €	

Corrispondenza catastale

sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'estratto di mappa.

STATO CONSERVATIVO

il terreno si presenta in buono stato conservativo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno corre parallelamente a via di Santomoro, presenta una coltura a canneto ed è di forma stretta e allungata. Il suolo risulta pressoché pianeggiante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta utilizzato da:

- **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****
- **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****
- **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/1994 al 27/03/2025	1. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprietà' per 1/2 2. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprietà' per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	ATTO NOTARILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/05/1994	50564	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	10/06/1994	3978	2648
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di perizia:

- ✓ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente
- ✓ La situazione della proprietà antecedente il ventennio risulta invariata
- ✓ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✓ **SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**
Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024

Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696

Quota: 1/1 1/2

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI ****

Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 133 Particella 749 Subalterno 6 Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE Consistenza - Indirizzo VIA DELLA PIEVE N. civico SNC Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1151 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 02 centiare Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1149 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 23 centiare Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 1 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 8,5 vani Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 55 metri quadri Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Piano S1 Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 478 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 69 are 70 centiare Immobile n. 4 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 483 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 25 are 60 centiare Immobile n. 5 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 426 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 80 centiare Immobile n. 6 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 482 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 40 centiare Immobile n. 7 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 576 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 20 centiare Immobile n. 8 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 577 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 60 centiare Immobile n. 9 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 169 Particella 212 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 10 are 90 centiare Immobile n. 10 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 189 Particella 10 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 9 are 20 centiare Immobile n. 11 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 488 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 30 centiare Immobile n. 12 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 551 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 10 centiare Immobile n. 13 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 20 centiare Immobile n. 14 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 557 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 70 centiare Immobile n. 15 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 558 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 20 centiare Immobile n. 16 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 559 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 18 are Immobile n. 17 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 560 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 01 are 40 centiare A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI **** Omissis **** Sede Codice fiscale - - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO **** Omissis **** Sesso M **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

✓ - **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024

Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696

Descrizione 511 DIVISIONE GIUDIZIALE

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

**** Omissis **** Sesso F

Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

**** Omissis **** Sesso M

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

**** Omissis **** Sesso F

Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

**** Omissis **** Sesso M

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

✓

- ✓ A) DISPORRE LO SCIoglimento DELLA COMUNIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' P ER PARI QUOTA
- ✓ SPETTANTE A **** Omissis **** E **** Omissis **** SUI BE NI DESCRITTI AL QUADRO "B" DELLA NOTA IN TRASCRIZIONE.B) PER I BEN I IMMOBILI DI CUI AL PUNTO A) DA RITENERE COMODAMENTE DIVISIBILI, DISPORRE L'ASSEGNAZIONE A CIASCUNO DEI CONDIVIDENTI DELLE PORZIONI DEI BE NI STESSI CHE RISULTERANNO LORO DOVUTE ALL'ESITO DELL'ISTRUTTORIA, CO N OGNI PRONUNCIA CONSEQUENZIALE, NONCHE', PER I BENI IMMOBILI DA RITE NERE NON COMODAMENTE DIVISIBILI, DISPORRE LA VENDITA DEI BENI STESSI, ATTRIBUENDO I RICAVATI A CIASCUNO DEI CONDIVIDENTI IN PARTI UGUALI.C ON V ITTORIA DELLE SPESE PROCESSUALI DA LIQUIDARSI CONTESTUALMENTE.IN VIAISTRUTTORIA, FATTA SALVA L'INTEGRAZIONE DELLE ISTANZE ISTRUTTORI E ENT RO I TERMINI CHE SIRISERVANO DI RICHIEDERE AI SENSI DELL'ART. 2 81-DUO DECIES CO. 4 C.P.C., SI CHIEDE DISPORSI CTUAL FINE DI VALUTARE LA COMODA DIVISIBILITA' O MENO DEI BENI OGGETTO DI CAUSA NONCHE' DI DETERMINARNE IL VALORE IN FUNZIONE DELLA FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA LO RO ASSEG NAZIONEE/O VENDITA.DICHIARO SOTTO LA MIA PERSONALE RESPONSABILITA' CHE I DATI ANAGRAFICIAGGIUNTI SULLA NOTA SONO STATI DA ME AC CERATI PE RTANTO MANLEVO IL CONSERVATORE DAOGNI RESPONSABILITA' A RIG UARDO.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno ricade in aree agricole multifunzionali a valenza ambientale e pertanto rispondente all'art. 90 delle norme tecniche di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, ricade inoltre in area soggetta al vincolo paesaggistico Pistoia Nord.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il terreno risulta privo di qualsiasi manufatto abusivo

STIMA

- ✓ **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

Terreno agricolo a canneto, di forma stretta e allungata, che si sviluppa lungo via di Santomoro, da cui ha accesso diretto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 558, Qualità Canneto

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

Valore di stima del bene: € 96,00

Ai fini della determinazione del valore economico del terreno agricolo sito in Pistoia (Via di Santomoro), si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) applicabili alla coltura "canneto", così come pubblicati nel BURT n.8 del 22 febbraio 2023 (anno di applicazione 2023, riferiti al 2022), in assenza di dati specifici per la Provincia di Pistoia.

In particolare, i valori VAM nella regione agraria di riferimento risulta 8000 €/ha,

Non sono stati reperiti contratti di compravendita recenti per terreni analoghi nella zona – evidenziando un mercato agricolo locale caratterizzato da scarsa dinamicità.

Il bene non risulta comodamente divisibile pertanto si ritiene più vantaggioso vendere le quote 50% 48 + 50% 48 = € 96

Bene N° 6 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	120,00 mq	8,00 €/mq	€ 96,00	100,00%	€ 96,00
---	-----------	-----------	---------	---------	---------

BENE N 7

DESCRIZIONE BENE N 7 TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI SANTOMORO

Nel Comune di Pistoia, in località Santomoro, si trova un piccolo appezzamento di terreno agricolo caratterizzato prevalentemente dalla presenza di bosco ceduo. L'area ha una morfologia sostanzialmente pianeggiante.

Il terreno si colloca ad una quota inferiore rispetto alla strada che collega Pistoia alla frazione di Santomoro, ed è situato nelle immediate vicinanze del torrente Bure. L'accesso avviene attraverso un fondo confinante, anch'esso di proprietà dei medesimi titolari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.

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

TITOLARITÀ

- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****
via di Santomoro 106

51100 - Pistoia (PT)
**** Omissis ****

- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****
via di Santomoro 106
51100 - Pistoia (PT)
**** Omissis ****

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

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

CONFINI

Il terreno di cui in oggetto confina con:

- a nord con la particella 556 del Catasto Terreni di Pistoia foglio 168 di proprietà 1. **** Omissis **** (CF**** Omissis ****) **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2

2. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2- a sud/ovest con la particella 560 del foglio 168 Catasto Terreni di Pistoia di proprietà dei medesimi titolari;

- a sud con il torrente Bure

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	170,00 mq	170,00 mq	1	170,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				170,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				170,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/04/1977 al 18/05/1994	1. **** Omissis **** (**** Omissis ****) **** Omissis **** dal 13/04/1977 al 18/05/1994 Diritto di: Proprieta' per 1/3 2. **** Omissis **** dal	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 557 Qualità Bosco ceduo

	13/04/1977 al 18/05/1994 Diritto di: Proprieta' per 1/3 3. **** Omissis **** dal 13/04/1977 al 18/05/1994 Diritto di: Proprieta' per 1/3	Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 01 70 Reddito dominicale € 0,13 Reddito agrario € 0,05
Dal 18/05/1994 al 22/03/2024	1. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 557 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 01 70 Reddito dominicale € 0,13 Reddito agrario € 0,05

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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
168	557				Bosco ceduo	2	00 01 70 mq	0,13 €	0,05 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente

STATO CONSERVATIVO

Il terreno presenta un buono stato manutentivo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

terreno destinato a bosco ceduo situtato in vicinanza del torrente Bure, accessibile da un altro fondo appartenente agli stessi titolari.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno viene utilizzato dai sig.ri:

- **** Omissis **** **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****

- **** Omissis **** **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****

- **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 10/06/1994 al	1. **** Omissis **** **** Omissis ****	ATTO NOTARILE

27/03/2025	Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/05/1994	50564	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	10/06/1994	3978	2648
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di perizia:

- ✓ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente
- ✓ La situazione della proprietà antecedente il ventennio risulta invariata;
- ✓ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

✓ SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024

Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696

Quota: 1/1 1/2

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI ****
 Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 133 Particella 749 Subalterno 6 Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE Consistenza - Indirizzo VIA DELLA PIEVE N. civico SNC Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1151 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 02 centiare Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1149 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 23 centiare Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 1 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 8,5 vani Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 55 metri quadri Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Piano S1 Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 478 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza

69 are 70 centiare Immobile n. 4 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 483 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 25 are 60 centiare Immobile n. 5 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 426 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 80 centiare Immobile n. 6 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 482 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 40 centiare Immobile n. 7 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 576 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 20 centiare Immobile n. 8 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 577 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 60 centiare Immobile n. 9 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 169 Particella 212 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 10 are 90 centiare Immobile n. 10 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 189 Particella 10 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 9 are 20 centiare Immobile n. 11 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 488 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 30 centiare Immobile n. 12 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 551 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 10 centiare Immobile n. 13 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 20 centiare Immobile n. 14 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 557 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 70 centiare Immobile n. 15 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 558 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 20 centiare Immobile n. 16 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 559 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 18 are Immobile n. 17 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 560 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 01 are 40 centiare A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI **** Omissis **** Sede Codice fiscale - - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO **** Omissis **** Sesso M **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

✓ - **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024

Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696

Descrizione 511 DIVISIONE GIUDIZIALE

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

**** Omissis **** Sesso F

Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

**** Omissis **** Sesso M

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

**** Omissis **** Sesso F

Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

**** Omissis **** Sesso M

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

- ✓
- ✓ A) DISPORRE LO SCIoglimento DELLA COMUNIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' P ER PARI QUOTA
- ✓ SPETTANTE A **** Omissis **** E **** Omissis **** SUI BE NI DESCRITTI AL QUADRO "B" DELLA NOTA IN TRASCRIZIONE.B) PER I BEN I IMMOBILI DI CUI AL PUNTO A) DA RITENERE COMODAMENTE DIVISIBILI, DISPORRE L'ASSEGNAZIONE A CIASCUNO DEI CONDIVIDENTI DELLE PORZIONI DEI BE NI STESSI CHE RISULTERANNO LORO DOVUTE ALL'ESITO DELL'ISTRUTTORIA, CO N OGNI PRONUNCIA CONSEQUENZIALE, NONCHE', PER I BENI IMMOBILI DA RITE NERE NON COMODAMENTE DIVISIBILI, DISPORRE LA VENDITA DEI BENI STESSI, ATTRIBUENDO I RICAVATI A CIASCUNO DEI CONDIVIDENTI IN PARTI UGUALI.C ON V ITTORIA DELLE SPESE PROCESSUALI DA LIQUIDARSI CONTESTUALMENTE.IN VIAISTRUTTORIA, FATTA SALVA L'INTEGRAZIONE DELLE ISTANZE ISTRUTTORI E ENT RO I TERMINI CHE SIRISERVANO DI RICHIEDERE AI SENSI DELL'ART. 2 81-DUO DECIES CO. 4 C.P.C., SI CHIEDE DISPORSI CTUAL FINE DI VALUTARE LA COMODA DIVISIBILITA' O MENO DEI BENI OGGETTO DI CAUSA NONCHE' DI DETERMINARNE IL VALORE IN FUNZIONE DELLA FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA LO RO ASSEG NAZIONE/O VENDITA.DICHIARO SOTTO LA MIA PERSONALE RESPONSABILITA' CHE I DATI ANAGRAFICIAGGIUNTI SULLA NOTA SONO STATI DA ME AC CERATI PE RTANTO MANLEVO IL CONSERVATORE DAOGNI RESPONSABILITA' A RIG UARDO.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno di cui in oggetto ricade nella seguente zona:

- Aree agricole multifunzionali a valenza ambientale (art.90 N.T.A.)

Si precisa inoltre che l'area su cui insiste il bene ricade in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non si rilevano difformità

STIMA

- ✓ **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

Nel Comune di Pistoia, in località Santomoro, si trova un piccolo appezzamento di terreno agricolo caratterizzato prevalentemente dalla presenza di bosco ceduo. L'area ha una morfologia sostanzialmente pianeggiante. Il terreno si colloca ad una quota inferiore rispetto alla strada che collega Pistoia alla frazione di Santomoro, ed è situato nelle immediate vicinanze del torrente Bure. L'accesso avviene attraverso un fondo confinante, anch'esso di proprietà dei medesimi titolari.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 557, Qualità Bosco ceduoValore di stima del bene: € 221,00

Terreno agricolo con prevalente coltura a bosco situato in vicinanza del torrente Bure, risulta accessibile da altro fondo facente parte della medesima proprietà.

Ai fini della determinazione del valore economico del terreno agricolo sito in Pistoia (Via di Santomoro), si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) applicabili alla coltura "bosco ceduo", così come pubblicati nel BURT n.8 del 22 febbraio 2023 (anno di applicazione 2023, riferiti al 2022), in assenza di dati specifici per la Provincia di Pistoia.

In particolare, i valori VAM nella regione agraria di riferimento è pari a 13000 €/ha,

Non sono stati reperiti contratti di compravendita recenti per terreni analoghi nella zona - evidenziando un mercato agricolo locale caratterizzato da scarsa dinamicità.

Il bene non risulta comodamente divisibile pertanto si ritiene più vantaggioso vendere le quote 50% 110,50 + 50% 110,50 = € 221,00

Bene N° 7 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	170,00 mq	1,30 €/mq	€ 221,00	100,00%	€ 221,00
--	-----------	-----------	----------	---------	----------

BENE N 8

DESCRIZIONE BENE N 8 TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI SANTOMORO

Terreno agricolo pressochè pianeggiante servito da strada pubblica via di Santomoro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **** Omissis ****

via di Santomoro 106

51100 - Pistoia (PT)

**** Omissis ****

- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **** Omissis ****

via di Santomoro 106

51100 - Pistoia (PT)

**** Omissis ****

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

- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il terreno di cui in oggetto confina a sud/ovest con la particella 559 del Catasto terreno di Pistoia del foglio 168 di proprietà dei medesimi titolari;

a sud/est con la particella 557 del foglio 168 del Catasto terreni di proprietà dei medesimi titolari;

a nord il terreno confina con via di Santomoro

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	520,00 mq	520,00 mq	1	520,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				520,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				520,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/04/1977 al 18/05/1994	1. **** Omissis **** (**** Omissis ****) **** Omissis **** dal 13/04/1977 al 18/05/1994 Diritto di: Proprieta' per 1/3 2. **** Omissis **** dal 13/04/1977 al 18/05/1994 Diritto di: Proprieta' per 1/3 3. **** Omissis **** dal 13/04/1977 al 18/05/1994 Diritto di: Proprieta' per 1/3	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 556 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 05 20 Reddito dominicale € 1,88 Reddito agrario € 2,95
Dal 18/05/1994 al 27/03/2025	1. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 556 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 05 20 Reddito dominicale € 1,88 Reddito agrario € 2,95

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
168	556				Seminativ o arborato	3	00 05 20 mq	1,88 €	2,95 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si presenta in buono stato manutentivo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno a coltura seminativo arborato

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno di cui in oggetto è utilizzato da:

- **** Omissis **** **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****
- **** Omissis **** **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****
- **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/1994 al 27/03/2025	1. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	ATTO NOTARILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	18/05/1994	50564	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	10/06/1994	3978	2648
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di perizia:

- ✓ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente
- ✓ La situazione della proprietà antecedente il ventennio risulta invariata
- ✓ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

✓ SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024

Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696

Quota: 1/1 1/2

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI ****

Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 133 Particella 749 Subalterno 6 Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE Consistenza - Indirizzo VIA DELLA PIEVE N. civico SNC Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1151 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 02 centiare Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1149 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 23 centiare Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 1 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 8,5 vani Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 55 metri quadri Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Piano S1 Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 478 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 69 are 70 centiare Immobile n. 4 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 483 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 25 are 60 centiare Immobile n. 5 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 426 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 80 centiare Immobile n. 6 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 482 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 40 centiare Immobile n. 7 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 576 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 20 centiare Immobile n. 8 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 577 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 60 centiare Immobile n. 9 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 169 Particella 212 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 10 are 90 centiare Immobile n. 10 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 189 Particella 10 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 9 are 20 centiare Immobile n. 11 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 488 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 30 centiare Immobile n. 12 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 551 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 10 centiare Immobile n. 13 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 20 centiare Immobile n. 14 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 557 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 70 centiare Immobile n. 15 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 558 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 20 centiare Immobile n. 16 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 559 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 18 are Immobile n. 17 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 560 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 01 are 40 centiare A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale MASSA DEI

CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI **** Omissis **** Sede Codice fiscale - - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO **** Omissis **** Sesso M **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

✓ - **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024
Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696
Descrizione 511 DIVISIONE GIUDIZIALE

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

**** Omissis **** Sesso F

Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

**** Omissis **** Sesso M

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -
Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

**** Omissis **** Sesso F

Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

**** Omissis **** Sesso M

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

- ✓ A) DISPORRE LO SCIoglimento DELLA COMUNIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' P ER PARI QUOTA
- ✓ SPETTANTE A **** Omissis **** E **** Omissis **** SUI BE NI DESCRITTI AL QUADRO "B" DELLA NOTA IN TRASCRIZIONE.B) PER I BEN I IMMOBILI DI CUI AL PUNTO A) DA RITENERE COMODAMENTE DIVISIBILI, DISPORRE L'ASSEGNAZIONE A CIASCUNO DEI CONDIVIDENTI DELLE PORZIONI DEI BE NI STESSI CHE RISULTERANNO LORO DOVUTE ALL'ESITO DELL'ISTRUTTORIA, CO N OGNI PRONUNCIA CONSEQUENZIALE, NONCHE', PER I BENI IMMOBILI DA RITE NERE NON COMODAMENTE DIVISIBILI, DISPORRE LA VENDITA DEI BENI STESSI, ATTRIBUENDO I RICA VATI A CIASCUNO DEI CONDIVIDENTI IN PARTI UGUALI.C ON V ITTORIA DELLE SPESE PROCESSUALI DA LIQUIDARSI CONTESTUALMENTE.IN VIAISTRUTTORIA, FATTA SALVA L'INTEGRAZIONE DELLE ISTANZE ISTRUTTORI E ENT RO I TERMINI CHE SIRISERVANO DI RICHIEDERE AI SENSI DELL'ART. 2 81-DUO DECIES CO. 4 C.P.C., SI CHIEDE DISPORSI CTUAL FINE DI VALUTARE LA COMODA DIVISIBILITA' O MENO DEI BENI OGGETTO DI CAUSA NONCHE' DI DETERMINARNE IL VALORE IN FUNZIONE DELLA FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA LO RO ASSEG NAZIONE/O VENDITA.DICHIARO SOTTO LA MIA PERSONALE RESPONSA BILITA' CHE I DATI ANAGRAFICIAGGIUNTI SULLA NOTA SONO STATI DA ME AC CERATI PE RTANTO MANLEVO IL CONSERVATORE DAOGNI RESPONSABILITA' A RIG UARDO.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno di cui in oggetto ricade nella seguente zona:

- aree agricole multifunzionali a valenza ambientale e pertanto rispondente all' art. 90 delle vigenti Norme tecniche di attuazione;

Si precisa inoltre che l'area su cui insiste il bene ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Non si riscontrano difformità

STIMA

✓ **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

Terreno agricolo con prevalente qualità seminativo arborato ubicato in Comune di Pistoia, località Santomoro. L'appezzamento, di forma poligonale e con una superficie di circa 520mq, presenta una giacitura pressoché pianeggiante ed è ubicato al di sotto della strada che collega Pistoia a Santomoro, a ridosso del torrente Bure. Il bene è direttamente accessibile dalla strada pubblica e si presenta in buono stato di manutenzione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 556, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 2.194,40

Ai fini della determinazione del valore economico del terreno agricolo sito in Pistoia (Via di Santomoro), si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) applicabili alla coltura "seminativo arborato" e "seminativo arborato irriguo", così come pubblicati nel BURT n.8 del 22 febbraio 2023 (anno di applicazione 2023, riferiti al 2022), in assenza di dati specifici per la Provincia di Pistoia.

In particolare, i valori VAM nella regione agraria di riferimento risulta circa 26000 €/ha, a seconda delle caratteristiche irrigue e delle differenti zone omogenee.

Non sono stati reperiti contratti di compravendita recenti per terreni analoghi nella zona - evidenziando un mercato agricolo locale caratterizzato da scarsa dinamicità.

Si confrontano inoltre annunci immobiliari di vendita di terreni aventi le stesse caratteristiche e si esegue una media comparativa

Terreno agricolo in vendita scheda SC9418440 Pistoia € 28000 mq. 4800 (All'aumentare della superficie, il prezzo unitario del terreno tende a diminuire) €/mq. 5,83

terreno agricolo in vendita S. Felice Piteccio riferimento 61043810 mq. 17607 € 79000 €/mq. 4.5

terreno agricolo in vendita località Statigliana riferimento 61044153 € 5000 mq. 900 €7mq. 5,56

terreno agricolo in vendita località Piteccio riferimento agenzia mediocasa € 15000 mq. 2610 €/mq. 5,75

Si esegue una media comparativa considerando le caratteristiche e la dimensione € 2,60 + 4,5 + 5,56 /3 = €/mq. 4,22 si ritiene un valore attendibile

Il terreno non risulta comodamente divisibile pertanto si ritiene di porre in vendita per l'intero

50% €v+ 50% € 1097,20= €2194,40

A tali valori occorre detrarre i costi necessari per la demolizione delle superfetazioni presenti sul terreno per circa complessivi € 8572,72

Bene N° 8 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	520,00 mq	4,22 €/mq	€ 2.194,40	100,00%	€ 2.194,40
--	-----------	-----------	------------	---------	------------

DESCRIZIONE BENE N 9 TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI SANTOMORO

Terreno agricolo pianeggiante servito da strada pubblica via di Santomoro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa

L'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis ****, DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1. C.f. **** Omissis **** per morte di **** Omissis **** risulta presente con atto successivo di compravendita del **** Omissis **** nel 25/05/2006 Repertorio N°110917

TITOLARITÀ

- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **** Omissis ****

via di Santomoro 106

51100 - Pistoia (PT)

**** Omissis ****

- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **** Omissis ****

via di Santomoro 106

51100 - Pistoia (PT)

**** Omissis ****

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

- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il terreno di cui in oggetto confina con:

a nord con strada comunale via di Santomoro, a sud con uno stradello non numerato; ad est con la particella 550 del foglio 168 Catasto terreni del Comune di Pistoia di proprietà:

1. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****
2. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	110,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/2003 al 25/05/2006	1. **** Omissis **** (CF **** Omissis ****) **** Omissis **** dal 12/06/2003 al 25/05/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 551 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 10 Reddito dominicale € 0,40 Reddito agrario € 0,62
Dal 25/05/2006 al 22/03/2024	1. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni 2. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 551 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 10 Reddito dominicale € 0,40 Reddito agrario € 0,62

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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
168	551				Seminativo	3	00 01 10 mq	0,4 €	0,62 €	

Corrispondenza catastale

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

Non sono state rilevate difformità che avrebbero richiesto presentazione di pratiche edilizie

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si presenta in buono stato manutentivo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno, di facile accesso grazie alla presenza di una strada pubblica, ha una conformazione pianeggiante ed è caratterizzato dalla presenza di piante di olivo

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è utilizzato da:

- **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****

- **** Omissis **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****

- **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/2003 al 25/05/2006	1. **** Omissis **** (CF **** Omissis ****) **** Omissis **** dal 12/06/2003 al 25/05/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: R**** Omissis ****	ATTO NOTARILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	25/05/2006	110917	8304
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	30/05/2006	5530	3467
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 12/06/2003 al 25/05/2006	1. **** Omissis ****(CF **** Omissis ****) **** Omissis **** dal 12/06/2003 al 25/05/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	12/12/2003	8	1235
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	03/02/2004	1050	640
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/05/2006 al 27/03/2025	1. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 25/05/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni 2. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 25/05/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	ATTO NOTARILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	25/05/2006	110917	8304
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	30/05/2006	5529	3466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di perizia:

- ✓ sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente
- ✓ La situazione della proprietà antecedente il ventennio precedente risulta invariata
- ✓ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per la continuità delle trascrizioni risulta espressa l'accettazione dell'eredità di **** Omissis ****, DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1. C.f. **** Omissis **** per morte di **** Omissis **** con l'atto notarile del 2006

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

✓ **SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024

Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696

Quota: 1/1 1/2

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI ****

Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 133 Particella 749 Subalterno 6 Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE Consistenza - Indirizzo VIA DELLA PIEVE N. civico SNC Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1151 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 02 centiare Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1149 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 23 centiare Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 1 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 8,5 vani Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 55 metri quadri Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Piano S1 Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 478 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 69 are 70 centiare Immobile n. 4 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 483 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 25 are 60 centiare Immobile n. 5 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 426 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 80 centiare Immobile n. 6 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 482 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 40 centiare Immobile n. 7 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 576 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 20 centiare Immobile n. 8 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 577 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 60 centiare Immobile n. 9 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 169 Particella 212 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 10 are 90 centiare Immobile n. 10 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 189 Particella 10 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 9 are 20 centiare Immobile n. 11 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 488 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 30 centiare Immobile n. 12 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 551 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 10 centiare Immobile n. 13 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 20 centiare Immobile n. 14 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 557 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 70 centiare Immobile n. 15 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 558 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 20 centiare Immobile n. 16 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 559 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 18 are Immobile n. 17 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 560 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 01 are 40 centiare A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI **** Omissis **** Sede Codice fiscale - - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO **** Omissis **** Sesso M **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

- DOMANDA GIUDIZIALE

Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024

Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696

Descrizione 511 DIVISIONE GIUDIZIALE

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

**** Omissis **** Sesso F

Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

**** Omissis **** Sesso M

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

**** Omissis **** Sesso F

Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

**** Omissis **** Sesso M

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

A) DISPORRE LO SCIOGLIMENTO DELLA COMUNIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' P ER PARI QUOTA SPETTANTE A **** Omissis **** E **** Omissis **** SUI BE NI DESCRITTI AL QUADRO "B" DELLA NOTA IN TRASCRIZIONE.B) PER I BEN I IMMOBILI DI CUI AL PUNTO A) DA RITENERE COMODAMENTE DIVISIBILI, DISPORRE L'ASSEGNAZIONE A CIASCUNO DEI CONDIVIDENTI DELLE PORZIONI DEI BE NI STESSI CHE RISULTERANNO LORO DOVUTE ALL'ESITO DELL'ISTRUTTORIA, CO N OGNI PRONUNCIA CONSEQUENZIALE, NONCHE', PER I BENI IMMOBILI DA RITE NERE NON COMODAMENTE DIVISIBILI, DISPORRE LA VENDITA DEI BENI STESSI, ATTRIBUENDO I RICAVATI A CIASCUNO DEI CONDIVIDENTI IN PARTI UGUALI.C ON V ITTORIA DELLE SPESE PROCESSUALI DA LIQUIDARSI CONTESTUALMENTE.IN VIAISTRUTTORIA, FATTA SALVA L'INTEGRAZIONE DELLE ISTANZE ISTRUTTORI E ENT RO I TERMINI CHE SIRISERVANO DI RICHIEDERE AI SENSI DELL'ART. 2 81-DUO DECIES CO. 4 C.P.C., SI CHIEDE DISPORSI CTUAL FINE DI VALUTARE LA COMODA DIVISIBILITA' O MENO DEI BENI OGGETTO DI CAUSA NONCHE' DI DETERMINARNE IL VALORE IN FUNZIONE DELLA FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA LO RO ASSEG NAZIONE/O VENDITA.DICHIARO SOTTO LA MIA PERSONALE RESPONSABILITA' CHE I DATI ANAGRAFICIAGGIUNTI SULLA NOTA SONO STATI DA ME AC CERATI PE RTANTO MANLEVO IL CONSERVATORE DAOGNI RESPONSABILITA' A RIG UARDO.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno di cui in oggetto ricade in aree agricole multifunzionali a valenza ambientale e pertanto ricadente nell'art. 90 delle vigenti Norme tecniche di Attuazione, ricade inoltre in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono stati rilevati manufatti che richiedano pratiche edilizie

Bene N° 9 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

Terreno agricolo pressochè pianeggiante servito da strada pubblica via di Santomoro.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 551, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 542,30

Ai fini della determinazione del valore economico del terreno agricolo sito in Pistoia (Via di Santomoro), si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) applicabili alla coltura uliveto-vigneto, così come pubblicati nel BURT n.8 del 22 febbraio 2023 (anno di applicazione 2023, riferiti al 2022), in assenza di dati specifici per la Provincia di Pistoia.

In particolare, i valori VAM nella regione agraria di riferimento risulta 48000 €/ha, a seconda delle caratteristiche irrigue e delle differenti zone omogenee.

Non sono stati reperiti contratti di compravendita recenti per terreni analoghi nella zona – evidenziando un mercato agricolo locale caratterizzato da scarsa dinamicità.

Si confrontano inoltre annunci immobiliari di vendita di terreni aventi le stesse caratteristiche e si esegue una media comparativa

Terreno agricolo in vendita scheda SC9418440 Pistoia € 28000 mq. 4800 (All'aumentare della superficie, il prezzo unitario del terreno tende a diminuire) €/mq. 5,83

terreno agricolo in vendita S. Felice Piteccio riferimento 61043810 mq. 17607 € 79000 €/mq. 4,5

terreno agricolo in vendita località Statigliana riferimento 61044153 € 5000 mq. 900 €7mq. 5,56

terreno agricolo in vendita località Piteccio riferimento agenzia mediocasa € 15000 mq. 2610 €/mq. 5,75

Si esegue una media comparativa considerando le caratteristiche e la dimensione $€4,80 + 4,5 + 5,56 / 3 = €/mq. 4,93$ si ritiene un valore attendibile

Il bene non risulta comodamente divisibile pertanto si ritiene più vantaggioso vendere le quote 50%
 $460,90 + 50\% 460,90 = € 542,30$

Bene N° 9 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	110,00 mq	4,93 €/mq	€ 542,30	100,00%	€ 542,30
--	-----------	-----------	----------	---------	----------

RIEPILOGO STIMA LOTTO 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
-----------------------------	-------------------------------------	------------------------	-------------------------------	-----------------------------	---------------

Bene N° 1 - Villetta Pistoia (PT) - Via di Santomoro 106	327,24 mq	742,00 €/mq	€ 242.812,08	100,00%	€ 242.812,08
Bene N° 4 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	1800,00 mq	4,22 €/mq	€ 7.596,00	100,00%	€ 7.596,00
Bene N° 5 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	140,00 mq	0,42 €/mq	€ 58,80	100,00%	€ 58,80
Bene N° 6 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	120,00 mq	8,00 €/mq	€ 96,00	100,00%	€ 96,00
Bene N° 7 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	170,00 mq	1,30 €/mq	€ 221,00	100,00%	€ 221,00
Bene N° 8 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	520,00 mq	4,22 €/mq	€ 2.194,40	100,00%	€ 2.194,40
Bene N° 9 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	110,00 mq	4,93 €/mq	€ 542,30	100,00%	€ 542,30
Valore di stima:					€ 253520,58

Valore di stima lotto 1: € 253520,58

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
regolarizzazione urbanistica e paesaggistica, catastale come riportato nel capitolo stima	24000	€
Costi demolizioni comprensivi di eventuali interventi suppletivi	15000	€
deprezzamento rischio ed imprevisti	45000	€
Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
demolizione superfetazioni	8572,72	€

LOTTO 2

BENE N 10

DESCRIZIONE BENE N 10 TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI SANTOMORO

Trattasi di terreno agricolo servito da strada pubblica (via di Santomoro), con giacitura acclive e coltivato prevalentemente a olivi

La vendita del bene non è soggetta IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **** Omissis ****

via di Santomoro 106

51100 - Pistoia (PT)

**** Omissis ****

- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **** Omissis ****

via di Santomoro 106

51100 - Pistoia (PT)

**** Omissis ****

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

- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

il terreno di cui in oggetto confina a nord con la particella 478 del catasto terreni di Pistoia foglio 168 di proprietà dei medesimi titolari, a sud con la strada pubblica via di Santomoro, ad ovest con la particella 489 del foglio 168 Catasto terreni di Pistoia di proprietà;

1. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	830,00 mq	830,00 mq	1	830,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				830,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				830,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/2003 al 25/05/2006	1. **** Omissis **** (CF **** Omissis ****) **** Omissis **** dal 12/06/2003 al 25/05/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 488 Qualità uliveto-vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 30 Reddito dominicale € 3,43 Reddito agrario € 2,79
Dal 25/05/2006 al 22/03/2024	1. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni 2. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 488 Qualità uliveto-vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 30 Reddito dominicale € 3,43 Reddito agrario € 2,79

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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
168	488				uliveto-vigneto	2	00 08 30 mq	3,43 €	2,79 €	

Corrispondenza catastale

Non si riscontrano difformità tali da comportare l'aggiornamento catastale

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si presenta in buono stato manutentivo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto è un terreno agricolo di conformazione irregolare, con giacitura lievemente acclive, attualmente destinato a oliveto. Esso è direttamente accessibile dalla strada pubblica e presenta caratteristiche tipiche del paesaggio rurale della zona, risultando idoneo alla coltivazione tipica della fascia collinare.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno agricolo di cui in oggetto è utilizzato da:

- **** Omissis **** **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****
- **** Omissis **** **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****
- **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/2003 al 25/05/2006	1. **** Omissis **** (CF **** Omissis ****) **** Omissis **** dal 12/06/2003 al 25/05/2006 Diritto di Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	ATTO NOTARILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	25/05/2006	110917	8304
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	30/05/2006	5530	3467
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/2003 al 25/05/2006	1. **** Omissis **** (CF **** Omissis ****) **** Omissis **** dal 12/06/2003 al 25/05/2006 Diritto di Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	12/12/2003	8	1235
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	03/02/2004	1050	640
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/05/2006 al 27/03/2025	1. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 25/05/2006	ATTO NOTARILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni 2. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 25/05/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	**** Omissis ****	25/05/2006	110917	8304
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	PISTOIA	30/05/2006	5529	3466
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'accettazione d'eredità di **** Omissis ****, DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1. C.f. **** Omissis **** per morte di **** Omissis **** si è formalizzata con l'atto notarile del 2006 **Repertorio N°110917 **** Omissis ******

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

✓ SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024

Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696

Quota: 1/1 1/2

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 133 Particella 749 Subalterno 6 Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE Consistenza - Indirizzo VIA DELLA PIEVE N. civico SNC Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1151 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 02 centiare Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1149 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 23 centiare Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 1 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 8,5 vani Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 55 metri quadri Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Piano S1 Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 478 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 69 are 70 centiare Immobile n. 4 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 483 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 25 are 60 centiare Immobile n. 5 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 426 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 80 centiare Immobile n. 6 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella

482 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 40 centiare Immobile n. 7 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 576 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 20 centiare Immobile n. 8 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 577 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 60 centiare Immobile n. 9 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 169 Particella 212 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 10 are 90 centiare Immobile n. 10 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 189 Particella 10 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 9 are 20 centiare Immobile n. 11 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 488 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 30 centiare Immobile n. 12 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 551 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 10 centiare Immobile n. 13 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 20 centiare Immobile n. 14 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 557 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 70 centiare Immobile n. 15 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 558 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 20 centiare Immobile n. 16 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 559 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 18 are Immobile n. 17 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 560 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 01 are 40 centiare A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI **** Omissis **** Sede Codice fiscale - - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO **** Omissis **** Sesso M **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

- DOMANDA GIUDIZIALE

Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024

Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696

Descrizione 511 DIVISIONE GIUDIZIALE

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

**** Omissis **** Sesso F

Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

**** Omissis **** Sesso M

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

**** Omissis **** Sesso F

Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

**** Omissis **** Sesso M

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

A) DISPORRE LO SCIoglimento DELLA COMUNIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' PER PARI QUOTA

SPETTANTE A **** Omissis **** E **** Omissis **** SUI BENI DESCRITTI AL QUADRO "B" DELLA NOTA IN TRASCRIZIONE.B) PER I BENI IMMOBILI DI CUI AL PUNTO A) DA RITENERE COMODAMENTE DIVISIBILI, DISPORRE L'ASSEGNAZIONE A CIASCUNO DEI CONDIVIDENTI DELLE PORZIONI DEI BENI STESSI CHE RISULTERANNO LORO DOVUTE ALL'ESITO DELL'ISTRUTTORIA, CON OGNI PRONUNCIA CONSEQUENZIALE, NONCHÉ, PER I BENI IMMOBILI DA RITENERE NON COMODAMENTE DIVISIBILI, DISPORRE LA VENDITA DEI BENI STESSI, ATTRIBUENDO I RICAVATI A CIASCUNO DEI CONDIVIDENTI IN PARTI UGUALI. CON VITTORIA DELLE SPESE PROCESSUALI DA LIQUIDARSI CONTESTUALMENTE. IN VIA ISTRUTTORIA, FATTA SALVA L'INTEGRAZIONE DELLE ISTANZE ISTRUTTORIE E ENTRO I TERMINI CHE SI RISERVANO DI RICHIEDERE AI SENSI DELL'ART. 281-DUODECIES CO. 4 C.P.C., SI CHIEDE DISPORSI CON LA FINE DI VALUTARE LA COMODA DIVISIBILITÀ O MENO DEI BENI OGGETTO DI CAUSA NONCHÉ DI DETERMINARNE IL VALORE IN FUNZIONE DELLA FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA LORO ASSEGNAZIONE/O VENDITA. DICHIARO SOTTO LA MIA PERSONALE RESPONSABILITÀ CHE I DATI ANAGRAFICI AGGIUNTI SULLA NOTA SONO STATI DA ME ACCERTATI PERTANTO MANLEVO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITÀ A RIGUARDO.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno di cui in oggetto ricade nelle aree agricole multifunzionali a valenza ambientale e pertanto rispondente all'art. 90 delle vigenti norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico; è inoltre classificato dal medesimo Regolamento urbanistico in terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica e pertanto rispondente all'art. 87 delle norme tecniche di attuazione; ricade inoltre in zona a vincolo paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

STIMA

✓ **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

Trattasi di terreno agricolo servito da strada pubblica (via di Santomoro), con giacitura acclive e coltivato prevalentemente a olivi

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 488, Qualità uliveto-vigneto

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

Valore di stima del bene: € 4.091,90

Ai fini della determinazione del valore economico del terreno agricolo sito in Pistoia (Via di Santomoro), si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) applicabili alla coltura uliveto-vigneto, così come pubblicati nel BURT n.8 del 22 febbraio 2023 (anno di applicazione 2023, riferiti al 2022), in assenza di dati specifici per la Provincia di Pistoia.

In particolare, i valori VAM nella regione agraria di riferimento risulta 48000 €/ha, a seconda delle caratteristiche irrigue e delle differenti zone omogenee.

Non sono stati reperiti contratti di compravendita recenti per terreni analoghi nella zona – evidenziando un mercato agricolo locale caratterizzato da scarsa dinamicità.

Si confrontano inoltre annunci immobiliari di vendita di terreni aventi le stesse caratteristiche e si esegue una media comparativa

Terreno agricolo in vendita scheda SC9418440 Pistoia € 28000 mq. 4800 (All'aumentare della superficie, il prezzo unitario del terreno tende a diminuire) €/mq. 5,83

terreno agricolo in vendita S. Felice Piteccio riferimento 61043810 mq. 17607 € 79000 €/mq. 4.5

terreno agricolo in vendita località Statigliana riferimento 61044153 € 5000 mq. 900 €/mq. 5,56

terreno agricolo in vendita località Piteccio riferimento agenzia mediocasa € 15000 mq. 2610 €/mq. 5,75

Si esegue una media comparativa considerando le caratteristiche e la dimensione $€4,80 + 4,5 + 5,56 / 3 = €/mq. 4,93$ si ritiene un valore attendibile

Il bene non risulta comodamente divisibile pertanto si ritiene più vantaggioso vendere le quote 50% 2045,95 + 50% 2045,95 = € 4091,90

Bene N° 10 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	830,00 mq	4,93 €/mq	€ 4.091,90	100,00%	€ 4.091,90
---	-----------	-----------	------------	---------	------------

BENE N 11

DESCRIZIONE BENE N 11 TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI SANTOMORO

Terreno agricolo che si estende con superficie irregolare con giacitura acclive tipica delle colline Pistoiesi, ubicato sopra via di Santomoro risulta intercluso ed è accessibile dalla particella 488 del foglio 168 catasto terreni della stessa proprietà

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **** Omissis ****

via di Santomoro 106

51100 - Pistoia (PT)

**** Omissis ****

✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **** Omissis ****

via di Santomoro 106

51100 - Pistoia (PT)

**** Omissis ****

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

✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il terreno di cui in oggetto confina ad est con la particella 483 del foglio 168 catasto terreni di Pistoia avente gli stessi titolari; a sud con la particella 488 del medesimo foglio catasto terreni avente gli stessi intestatari.

Ad ovest l'immobile confina con la particella 477 del foglio 168 catasto terreni del Comune di Pistoia di proprietà:

1. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1000/2000
2. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1000/2000

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6970,00 mq	6970,00 mq	1	6970,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6970,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6970,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno risulta intercluso ed accessibile dalla particella 488 del foglio 168 Catasto terreni avente gli stessi intestatari.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/01/1981 al 26/05/1984	1. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 26/05/1984 Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 26/05/1984 Diritto di: Proprieta' per 1/2	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 478 Qualità uliveto-vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 69 70 Reddito dominicale € 28,80 Reddito agrario € 23,40
Dal 26/05/1984 al 19/04/2024	1. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 478 Qualità uliveto-vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 69 70 Reddito dominicale € 28,80 Reddito agrario € 23,40

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
168	478				uliveto-vigneto	2	00 69 70 mq	28,8 €	23,4 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa esistente

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si presenta in buono stato manutentivo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

terreno agricolo con coltura prevalentemente ad oliveto risulta accessibile dalla particella 488 del foglio 168 Catasto terreni del Comune di Pistoia avente gli stessi titolari. Si trova in posizione acclive con la conformazione tipica delle colline pistoiesi, è servito da uno stradello che collega tale terreno alla strada via Santomoro.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è utilizzato da:

- **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****
- **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****
- **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1981 al 27/03/2025	1. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	ATTO NOTARILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	27/01/1981	1069	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	25/02/1981	1202	804
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di perizia:

- ✓ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente
- ✓ La situazione della proprietà antecedente il ventennio risulta invariata
- ✓ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- ✓ **SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**
Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024
Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696
Quota: 1/1 1/2
A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI ****
Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 133 Particella 749 Subalterno 6 Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE Consistenza - Indirizzo VIA DELLA PIEVE N. civico SNC Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1151 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 02 centiare Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1149 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 23 centiare Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 1 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 8,5 vani Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 55 metri quadri Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Piano S1 Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 478 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 69 are 70 centiare Immobile n. 4 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 483 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 25 are 60 centiare Immobile n. 5 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 426 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 80 centiare Immobile n. 6 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 482 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 40 centiare Immobile n. 7 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 576 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 20 centiare Immobile n. 8 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 577 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 60 centiare Immobile n. 9 Comune G713 -

PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 169 Particella 212 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 10 are 90 centiare Immobile n. 10 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 189 Particella 10 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 9 are 20 centiare Immobile n. 11 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 488 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 30 centiare Immobile n. 12 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 551 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 10 centiare Immobile n. 13 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 20 centiare Immobile n. 14 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 557 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 70 centiare Immobile n. 15 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 558 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 20 centiare Immobile n. 16 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 559 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 18 are Immobile n. 17 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 560 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 01 are 40 centiare A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI **** Omissis **** Sede Codice fiscale - - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO **** Omissis **** Sesso M **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

✓ - **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024

Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696

Descrizione 511 DIVISIONE GIUDIZIALE

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

**** Omissis **** Sesso F

Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

**** Omissis **** Sesso M

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

**** Omissis **** Sesso F

Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

**** Omissis **** Sesso M

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

- ✓
✓ A) DISPORRE LO SCIoglimento DELLA COMUNIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' PER PARI QUOTA
✓ SPETTANTE A **** Omissis **** E **** Omissis **** SUI BENI DESCRITTI AL QUADRO "B" DELLA NOTA IN TRASCRIZIONE. B) PER I BENI IMMOBILI DI CUI AL PUNTO A) DA RITENERE COMODAMENTE DIVISIBILI, DISPORRE L'ASSEGNAZIONE A CIASCUNO DEI CONDIVIDENTI DELLE PORZIONI DEI BENI STESSI CHE RISULTERANNO LORO DOVUTE ALL'ESITO DELL'ISTRUTTORIA, CON OGNI PRONUNCIA CONSEQUENZIALE,

ASTE GIUDIZIARIE

NONCHE', PER I BENI IMMOBILI DA RITE NERE NON COMODAMENTE DIVISIBILI, DISPORRE LA VENDITA DEI BENI STESSI, ATTRIBUENDO I RICAVATI A CIASCUNO DEI CONDIVIDENTI IN PARTI UGUALI. CON VITTORIA DELLE SPESE PROCESSUALI DA LIQUIDARSI CONTESTUALMENTE. IN VIA ISTRUTTORIA, FATTA SALVA L'INTEGRAZIONE DELLE ISTANZE ISTRUTTORIE E ENTRO I TERMINI CHE SIRISERVANO DI RICHIEDERE AI SENSI DELL'ART. 281-DUO DECIES CO. 4 C.P.C., SI CHIEDE DISPORSI CTUAL FINE DI VALUTARE LA COMODA DIVISIBILITA' O MENO DEI BENI OGGETTO DI CAUSA NONCHE' DI DETERMINARNE IL VALORE IN FUNZIONE DELLA FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA LO RO ASSEGNAZIONE/O VENDITA. DICHIARO SOTTO LA MIA PERSONALE RESPONSABILITA' CHE I DATI ANAGRAFICI AGGIUNTI SULLA NOTA SONO STATI DA ME ACCERTATI PERTANTO MANLEVO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' A RIGUARDO.

ASTE GIUDIZIARIE

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno di cui in oggetto ricade nelle aree agricole multifunzionali a valenza ambientale e pertanto rispondente all'art. 90 delle vigenti norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico; è inoltre classificato dal medesimo Regolamento urbanistico in terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica e pertanto rispondente all'art. 87 delle norme tecniche di attuazione; ricade inoltre in zona a vincolo paesaggistico.

ASTE GIUDIZIARIE

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Non sono state rilevate pratiche edilizie riguardo una tettoia presente nel terreno

E' stata rilevata la presenza di una tettoia con sostegni costituiti da colonne in cemento e copertura in lamiera di ampie dimensioni; tale tettoia risulta in contrasto con le normative urbanistiche vigenti e con il vincolo paesaggistico pertanto potrebbe ritenersi non sanabile, pertanto occorrerà una cila per demolizione di superfetazione e autorizzazione paesaggistica; dovranno essere corrisposte le sanzioni comunali e paesaggistiche

ASTE GIUDIZIARIE

STIMA

✓ **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

Terreno agricolo che si estende con superficie irregolare con giacitura acclive tipica delle colline Pistoiesi, ubicato sopra via di Santomoro risulta intercluso ed è accessibile dalla particella 488 del foglio 168 catasto terreni della stessa proprietà

ASTE GIUDIZIARIE

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 478, Qualità uliveto-vigneto

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

Valore di stima del bene: € 34.362,10

Ai fini della determinazione del valore economico del terreno agricolo sito in Pistoia (Via di Santomoro), si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) applicabili alla coltura uliveto-vigneto, così come pubblicati nel BURT n. 8 del 22 febbraio 2023 (anno di applicazione 2023, riferiti al 2022), in assenza di dati specifici per la Provincia di Pistoia.

In particolare, i valori VAM nella regione agraria di riferimento risulta 48000 €/ha, a seconda delle caratteristiche irrigue e delle differenti zone omogenee.

Non sono stati reperiti contratti di compravendita recenti per terreni analoghi nella zona – evidenziando un mercato agricolo locale caratterizzato da scarsa dinamicità.

Si confrontano inoltre annunci immobiliari di vendita di terreni aventi le stesse caratteristiche e si esegue una media comparativa

Terreno agricolo in vendita scheda SC9418440 Pistoia € 28000 mq. 4800 (All'aumentare della superficie, il prezzo unitario del terreno tende a diminuire) €/mq. 5,83

terreno agricolo in vendita S. Felice Piteccio riferimento 61043810 mq. 17607 € 79000 €/mq. 4,5

terreno agricolo in vendita località Statigliana riferimento 61044153 € 5000 mq. 900 €/mq. 5,56

terreno agricolo in vendita località Piteccio riferimento agenzia mediocasa € 15000 mq. 2610 €/mq. 5,75

Si esegue una media comparativa considerando le caratteristiche e la dimensione $€4,80 + 4,5 + 5,56 / 3 = €/mq. 4,93$ si ritiene un valore attendibile

Il bene non risulta comodamente divisibile pertanto si ritiene più vantaggioso vendere le quote 50% 17181,05 + 50% 17181,05 = € 34362,10

Bene N° 11 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	6970,00 mq	4,93 €/mq	€ 34.362,10	100,00%	€ 34.362,10
---	------------	-----------	-------------	---------	-------------

BENE N 12

DESCRIZIONE BENE N 12 TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI SANTOMORO

Terreno agricolo coltivato ad oliveto, situato nella zona collinare di Santomoro, Comune di Pistoia. Il fondo risulta intercluso, ovvero privo di accesso diretto alla viabilità pubblica, ed è accessibile esclusivamente tramite la particella n. 478 del foglio 168 del Catasto Terreni del Comune di Pistoia, intestata ai medesimi titolari catastali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **** Omissis ****

via di Santomoro 106

51100 - Pistoia (PT)

**** Omissis ****

✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **** Omissis ****

via di Santomoro 106

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

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

CONFINI

Il terreno di cui in oggetto confina con le seguenti particelle:

- ad ovest con la particella 478 del foglio 168 catasto terreni del Comune di Pistoia di proprietà dei medesimi titolari catastali;

- a sud con la particella 484 del foglio 168 catasto terreni del Comune di Pistoia di proprietà 1. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- a nord con la particella 481 del foglio 168 catasto terreni del Comune di Pistoia di proprietà 1. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2560,00 mq	2560,00 mq	1	2560,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2560,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2560,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/01/1981 al 26/05/1984	1. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 27/01/1981 al 26/05/1984 Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 27/01/1981 al 26/05/1984 Diritto di: Proprieta' per 1/2 3. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 27/01/1981 al 26/05/1984 Diritto di: Usufrutto	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 483 Qualità uliveto-vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 25 60 Reddito dominicale € 10,58 Reddito agrario € 8,59
Dal 26/05/1984 al 27/03/2025	1. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 483 Qualità uliveto-vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 25 60 Reddito dominicale € 10,58 Reddito agrario € 8,59

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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
168	483				uliveto-vigneto	2	00 25 60 mq	10,58 €	8,59 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa

STATO CONSERVATIVO

Terreno agricolo destinato ad uliveto si trova in buono stato manutentivo; tale terreno non è servito da strada pubblica situata più a sud pertanto l'accesso è garantito dalla particella 478 aventi i medesimi titolari catastali

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo destinato ad uliveto si trova in buono stato manutentivo; tale terreno non è servito da strada pubblica situata più a sud pertanto l'accesso è garantito dalla particella 478 aventi i medesimi titolari catastali

STATO DI OCCUPAZIONE

il terreno risulta occupato da:

- **** Omissis **** **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****
- **** Omissis **** **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****
- **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1981 al 27/03/2025	**** Omissis **** **** Omissis ****, DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2; **** Omissis **** (CF **** Omissis ****) nato a**** Omissis ****, DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2; **** Omissis **** (CF **** Omissis ****) nato a****	ATTO NOTARILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	27/01/1981	1069	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	25/02/1981	1202	804
		Registrazione			

	Omissis ****, DIRITTO DI USUFRUTTO 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di perizia:

- ✓ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente
- ✓ La situazione della proprietà antecedente il ventennio risulta invariata
- ✓ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

✓ SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024

Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696

Quota: 1/1 1/2

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI ****

Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 133 Particella 749 Subalterno 6 Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE Consistenza - Indirizzo VIA DELLA PIEVE N. civico SNC Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1151 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 02 centiare Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1149 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 23 centiare Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 1 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 8,5 vani Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 55 metri quadri Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Piano S1 Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 478 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 69 are 70 centiare Immobile n. 4 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 483 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 25 are 60 centiare Immobile n. 5 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 426 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 80 centiare Immobile n. 6 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 482 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 40 centiare Immobile n. 7 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 576 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza



3 are 20 centiare Immobile n. 8 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 577 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 60 centiare Immobile n. 9 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 169 Particella 212 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 10 are 90 centiare Immobile n. 10 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 189 Particella 10 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 9 are 20 centiare Immobile n. 11 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 488 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 30 centiare Immobile n. 12 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 551 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 10 centiare Immobile n. 13 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 20 centiare Immobile n. 14 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 557 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 70 centiare Immobile n. 15 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 558 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 20 centiare Immobile n. 16 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 559 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 18 are Immobile n. 17 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 560 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 01 are 40 centiare A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI **** Omissis **** Sede Codice fiscale - - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO **** Omissis **** Sesso M **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

- DOMANDA GIUDIZIALE

Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024

Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696

Descrizione 511 DIVISIONE GIUDIZIALE

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

**** Omissis **** Sesso F

Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

**** Omissis **** Sesso M

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

**** Omissis **** Sesso F

Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

**** Omissis **** Sesso M

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

A) DISPORRE LO SCIoglimento DELLA COMUNIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' P ER PARI QUOTA SPETTANTE A **** Omissis **** E **** Omissis **** SUI BENI DESCRITTI AL QUADRO "B" DELLA NOTA IN TRASCRIZIONE.B) PER I BENI IMMOBILI DI CUI AL PUNTO A) DA RITENERE COMODAMENTE DIVISIBILI, DIS

PORRE L'ASSEGNAZIONE A CIASCUNO DEI CONDIVIDENTI DELLE PORZIONI DEI BENI STESSI CHE RISULTERANNO LORO DOVUTE ALL'ESITO DELL'ISTRUTTORIA, CON OGNI PRONUNCIA CONSEQUENZIALE, NONCHÉ, PER I BENI IMMOBILI DA RITE NERE NON COMODAMENTE DIVISIBILI, DISPORRE LA VENDITA DEI BENI STESSI, ATTRIBUENDO I RICAVATI A CIASCUNO DEI CONDIVIDENTI IN PARTI UGUALI. CON VITTORIA DELLE SPESE PROCESSUALI DA LIQUIDARSI CONTESTUALMENTE. IN VIA ISTRUTTORIA, FATTA SALVA L'INTEGRAZIONE DELLE ISTANZE ISTRUTTORIE E ENTRO I TERMINI CHE SI RISERVARNO DI RICHIEDERE AI SENSI DELL'ART. 281-DUODECIES CO. 4 C.P.C., SI CHIEDE DISPORSI TUTTAL FINE DI VALUTARE LA COMODA DIVISIBILITÀ O MENO DEI BENI OGGETTO DI CAUSA NONCHÉ DI DETERMINARNE IL VALORE IN FUNZIONE DELLA FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA LORO ASSEGNAZIONE E/O VENDITA. DICHIARO SOTTO LA MIA PERSONALE RESPONSABILITÀ CHE I DATI ANAGRAFICI AGGIUNTI SULLA NOTA SONO STATI DA ME ACCERTATI PERTANTO MANLEVO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITÀ A RIGUARDO.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno di cui in oggetto ricade in zona - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica e pertanto rispondente all'art. 87 delle norme tecniche di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, ricade inoltre in zona di vincolo paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono stati rilevati manufatti abusivi.

STIMA

✓ **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

Terreno agricolo coltivato ad uliveto, situato nella zona collinare di Santomoro, Comune di Pistoia. Il fondo risulta intercluso, ovvero privo di accesso diretto alla viabilità pubblica, ed è accessibile esclusivamente tramite la particella n. 478 del foglio 168 del Catasto Terreni del Comune di Pistoia, intestata ai medesimi titolari catastali.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 483, Qualità uliveto-vigneto

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

Valore di stima del bene: € 12.620,80

Ai fini della determinazione del valore economico del terreno agricolo sito in Pistoia (Via di Santomoro), si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) applicabili alla coltura uliveto-vigneto, così come pubblicati nel BURT n. 8 del 22 febbraio 2023 (anno di applicazione 2023, riferiti al 2022), in assenza di dati specifici per la Provincia di Pistoia.

In particolare, i valori VAM nella regione agraria di riferimento risulta 48000 €/ha, a seconda delle caratteristiche irrigue e delle differenti zone omogenee.

Non sono stati reperiti contratti di compravendita recenti per terreni analoghi nella zona – evidenziando un mercato agricolo locale caratterizzato da scarsa dinamicità.

Si confrontano inoltre annunci immobiliari di vendita di terreni aventi le stesse caratteristiche e si esegue una media comparativa

Terreno agricolo in vendita scheda SC9418440 Pistoia € 28000 mq. 4800 (All'aumentare della superficie, il prezzo unitario del terreno tende a diminuire) €/mq. 5,83

terreno agricolo in vendita S. Felice Piteccio riferimento 61043810 mq. 17607 € 79000 €/mq. 4.5

terreno agricolo in vendita località Statigliana riferimento 61044153 € 5000 mq. 900 €7mq. 5,56

terreno agricolo in vendita località Piteccio riferimento agenzia mediocasa € 15000 mq. 2610 €/mq. 5,75

Si esegue una media comparativa considerando le caratteristiche e la dimensione $€4,80 + 4,5 + 5,56 / 3 = €/mq. 4,93$ si ritiene un valore attendibile

Il bene non risulta comodamente divisibile pertanto si ritiene più vantaggioso vendere le quote 50% 6310,40 + 50% 6310,40 = € 12620,80

Bene N° 12 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	2560,00 mq	4,93 €/mq	€ 12.620,80	100,00%	€ 12.620,80
---	------------	-----------	-------------	---------	-------------

BENE N 13

DESCRIZIONE BENE N 13 TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI SANTOMORO

terreno agricolo con coltura prevalente ad uliveto, disposto in zona collinare, privo di accesso diretto dalla strada ma dalla particella 483 del foglio 168 Catasto terreni di Pistoia, di proprietà dei medesimi titolari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

con atto del **** Omissis **** 27/01/1981 Rep. n. 1069 trascritto a Pistoia il 25/02/1981 Reg. gen. 1202 Reg. part. 804 viene accettata la donazione fatta dal sig. **** Omissis **** ai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, donazione accettata in tale atto

Risulta mancante la trascrizione dell'accettazione di eredità in favore dei Sigg. **** Omissis **** e Giuseppe, a seguito della successione della madre **** Omissis **** (deceduta **** Omissis ****, successione trascritta il 19.09.1970 al n.5665 reg. part.). (accoglimento osservazione CTP **** Omissis ****)

Si precisa che tale carenza è stata successivamente definita e regolarizzata mediante apposito provvedimento emesso dal Giudice, il cui atto risulta regolarmente trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 11/03/2026 prot. 20090/1, così come attestato dalla documentazione depositata agli atti della procedura in tribunale. Pertanto la continuità è garantita oltre il ventennio.

TITOLARITÀ

- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****
via di Santomoro 106
51100 - Pistoia (PT)
**** Omissis ****

- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****
via di Santomoro 106
51100 - Pistoia (PT)
**** Omissis ****

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

- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il terreno di cui in oggetto confina a sud/est con la particella 483 del foglio 168 Catasto terreni del Comune di Pistoia avente gli stessi titolari catastali;

- a nord con la particella 480 del Catasto terreni foglio 168 di proprietà: 1. **** Omissis ****

Diritto di: Proprietà per 1000/1

- a sud/ovest con la particella 520 del Catasto terreni foglio 168 proprietà di: 1. **** Omissis **** Diritto di: Proprietà per 1/1 Regime: bene personale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	840,00 mq	840,00 mq	1	840,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				840,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				840,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA CATASTALE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/01/1981 al 26/05/1984	1. **** Omissis **** dal 27/01/1981 al 26/05/1984 Diritto di: Proprietà per 1/2 2. **** Omissis **** dal 27/01/1981 al 26/05/1984 Diritto di: Usufrutto per 1/6 3. ****	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 482 Qualità uliveto-vigneto Cl.2

	Omissis **** Omissis **** dal 27/01/1981 al 26/05/1984 Diritto di: Proprieta' per 1/2 4. **** Omissis **** Omissis **** dal 27/01/1981 al 26/05/1984 Diritto di: Usufrutto per 3/6	Superficie (ha are ca) 00 08 40 Reddito dominicale € 3,47 Reddito agrario € 2,82
Dal 26/05/1984 al 04/04/2020	1. **** Omissis **** Omissis **** dal 26/05/1984 al 04/04/2020 Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** Omissis **** dal 26/05/1984 al 04/04/2020 Diritto di: Usufrutto per 1/6 3. **** Omissis **** Omissis **** dal 26/05/1984 al 04/04/2020 Diritto di: Proprieta' per 1/2	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 482 Qualità uliveto-vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 40 Reddito dominicale € 3,47 Reddito agrario € 2,82
Dal 04/04/2020 al 17/06/2025	1. **** Omissis **** Omissis **** dal 04/04/2020 Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** (CF **** Omissis ****) nato a **** Omissis **** dal 04/04/2020 Diritto di: Proprieta' per 1/2	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 482 Qualità uliveto-vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 40 Reddito dominicale € 3,47 Reddito agrario € 2,82

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

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
168	482				uliveto-vigneto	2	00 08 40 mq	3,47 €	2,82 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa

STATO CONSERVATIVO

Il terreno di cui in oggetto si trova in buono stato conservativo, situato in zona collinare presenta una coltivazione prevalente ad oliveto; risulta accessibile solo dalla particella confinante 483 del foglio 168 catasto terreni del comune di Pistoia avente i medesimi titolari catastali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo con coltura prevalente ad oliveto, situato in zona collinare, risulta accessibile dalla particella 483 del foglio 168 Catasto terreni del Comune di Pistoia avente gli stessi titolari catastali

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta occupato da:

- **** Omissis **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****

- **** Omissis **** **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****
 - **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1970 al 27/01/1981	**** Omissis **** Omissis ****, DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2; **** Omissis **** Omissis ****, DIRITTO DI USUFRUTTO 1/6; **** Omissis **** Omissis ****, DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2; Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	24/03/1970		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	19/09/1970	7530	5665
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DONAZIONE			
Dal 27/01/1981 al 27/03/2025	1. **** Omissis **** Omissis **** dal 27/01/1981 al 26/05/1984 Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** Omissis **** dal 27/01/1981 al 26/05/1984 Diritto di: Usufrutto per 1/6 3. **** Omissis **** Omissis **** dal 27/01/1981 al 26/05/1984 Diritto di: Proprieta' per 1/2 4. **** Omissis **** Omissis **** dal 27/01/1981 al 26/05/1984 Diritto di: Usufrutto per 3/6 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	27/01/1981	1069	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	25/02/1981	1202	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto della perizia

✓ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente - sebbene risulti mancante la trascrizione dell'accettazione di eredità in favore dei Sigg. **** Omissis **** e Giuseppe, a seguito della successione della madre **** Omissis **** (deceduta **** Omissis ****, successione trascritta il 19.09.1970 al n.5665 reg. part.). (accoglimento osservazione CTP **** Omissis **** e riportata nel paragrafo) Pur essendo ampiamente decorso il ventennio, e pur non risultando compromessa la commerciabilità dei beni ai fini della procedura esecutiva - trattandosi di provenienza diretta degli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

98 di 178

attuali intestatari – il CTU ritiene comunque opportuno segnalare la circostanza all'Ill.mo Giudice Istruttore affinché valuti l'eventuale necessità di adempimenti in materia di accettazione di eredità.

- ✓ Si precisa che tale carenza è stata successivamente definita e regolarizzata mediante apposito provvedimento emesso dal Giudice, il cui atto risulta regolarmente trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 11/03/2026 prot. 20090/1, così come attestato dalla documentazione depositata agli atti della procedura in tribunale. Pertanto la continuità è garantita oltre il ventennio.
- ✓ La situazione della proprietà antecedente il ventennio risulta invariata
- ✓ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- ✓ SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024
Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696
Quota: 1/1 1/2
A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI ****
Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 133 Particella 749 Subalterno 6 Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE Consistenza - Indirizzo VIA DELLA PIEVE N. civico SNC Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1151 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 02 centiare Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1149 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 23 centiare Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 1 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 8,5 vani Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 55 metri quadri Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Piano S1 Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 478 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 69 are 70 centiare Immobile n. 4 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 483 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 25 are 60 centiare Immobile n. 5 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 426 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 80 centiare Immobile n. 6 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 482 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 40 centiare Immobile n. 7 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 576 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 20 centiare Immobile n. 8 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 577 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 60 centiare Immobile n. 9 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 169 Particella 212 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza

10 are 90 centiare Immobile n. 10 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 189 Particella 10 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 9 are 20 centiare Immobile n. 11 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 488 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 30 centiare Immobile n. 12 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 551 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 10 centiare Immobile n. 13 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 20 centiare Immobile n. 14 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 557 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 70 centiare Immobile n. 15 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 558 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 20 centiare immobile n. 16 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 559 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 18 are Immobile n. 17 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 560 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 01 are 40 centiare A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI **** Omissis **** Sede Codice fiscale - - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO **** Omissis **** Sesso M **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

- DOMANDA GIUDIZIALE

Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024

Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696

Descrizione 511 DIVISIONE GIUDIZIALE

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

**** Omissis **** Sesso F

Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

**** Omissis **** Sesso M

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

**** Omissis **** Sesso F

Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

**** Omissis **** Sesso M

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

A) DISPORRE LO SCIoglimento DELLA COMUNIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' PER PARI QUOTA SPETTANTE A **** Omissis **** E **** Omissis **** SUI BENI DESCRITTI AL QUADRO "B" DELLA NOTA IN TRASCRIZIONE. B) PER I BENI IMMOBILI DI CUI AL PUNTO A) DA RITENERE COMODAMENTE DIVISIBILI, DISPORRE L'ASSEGNAZIONE A CIASCUNO DEI CONDIVIDENTI DELLE PORZIONI DEI BENI STESSI CHE RISULTERANNO LORO DOVUTE ALL'ESITO DELL'ISTRUTTORIA, CON OGNI PRONUNCIA CONSEGUENZIALE, NONCHE', PER I BENI IMMOBILI DA RITENERE NON COMODAMENTE DIVISIBILI, DISPORRE LA VENDITA DEI

BENI STESSI, ATTRIBUENDO I RICAVATI A CIASCUNO DEI CONDIVIDENTI IN PARTI UGUALI. CON VITTORIA DELLE SPESE PROCESSUALI DA LIQUIDARSI CONTESTUALMENTE. IN VIA ISTRUTTORIA, FATTA SALVA L'INTEGRAZIONE DELLE ISTANZE ISTRUTTORIE E ENTRO I TERMINI CHE SI RISERVANO DI RICHIEDERE AI SENSI DELL'ART. 281-DUO DECIES CO. 4 C.P.C., SI CHIEDE DISPORSI CUI FINE DI VALUTARE LA COMODA DIVISIBILITA' O MENO DEI BENI OGGETTO DI CAUSA NONCHE' DI DETERMINARNE IL VALORE IN FUNZIONE DELLA FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA LORO ASSEGNAZIONE/O VENDITA. DICHIARO SOTTO LA MIA PERSONALE RESPONSABILITA' CHE I DATI ANAGRAFICI AGGIUNTI SULLA NOTA SONO STATI DA ME ACCERTATI PERTANTO MANLEVO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' A RIGUARDO.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno di cui in oggetto ricade in zona terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica e pertanto rispondente all'art. 87 delle vigenti Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico; ricade in oltre in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Non sono stati rilevati manufatti che avrebbero richiesto licenze edilizie

STIMA

✓ **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

terreno agricolo con coltura prevalente ad uliveto, disposto in zona collinare, privo di accesso diretto dalla strada ma dalla particella 483 del foglio 168 Catasto terreni di Pistoia, di proprietà dei medesimi titolari.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 482, Qualità uliveto-vigneto

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

Valore di stima del bene: € 4.141,20

Ai fini della determinazione del valore economico del terreno agricolo sito in Pistoia (Via di Santomoro), si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) applicabili alla coltura uliveto-vigneto, così come pubblicati nel BURT n.8 del 22 febbraio 2023 (anno di applicazione 2023, riferiti al 2022), in assenza di dati specifici per la Provincia di Pistoia.

In particolare, i valori VAM nella regione agraria di riferimento risulta 48000 €/ha, a seconda delle caratteristiche irrigue e delle differenti zone omogenee.

Non sono stati reperiti contratti di compravendita recenti per terreni analoghi nella zona – evidenziando un mercato agricolo locale caratterizzato da scarsa dinamicità.

Si confrontano inoltre annunci immobiliari di vendita di terreni aventi le stesse caratteristiche e si esegue una media comparativa

Terreno agricolo in vendita scheda SC9418440 Pistoia € 28000 mq. 4800 (All'aumentare della superficie, il prezzo unitario del terreno tende a diminuire) €/mq. 5,83

terreno agricolo in vendita S. Felice Piteccio riferimento 61043810 mq. 17607 € 79000 €/mq. 4.5

terreno agricolo in vendita località Statigliana riferimento 61044153 € 5000 mq. 900 €7mq. 5,56

terreno agricolo in vendita località Piteccio riferimento agenzia mediocasa € 15000 mq. 2610 €/mq. 5,75

Si esegue una media comparativa considerando le caratteristiche e la dimensione $€4,80 + 4,5 + 5,56 / 3 = €/mq. 4,93$ si ritiene un valore attendibile

Il bene non risulta comodamente divisibile pertanto si ritiene più vantaggioso vendere le quote 50% 2070,60 + 50% 2070,60 = € 4141,20

Bene N° 13 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	840,00 mq	4,93 €/mq	€ 4.141,20	100,00%	€ 4.141,20
---	-----------	-----------	------------	---------	------------

BENE N 14

DESCRIZIONE BENE N 14 TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI SANTOMORO

Il terreno oggetto di analisi è un fondo agricolo con coltura prevalente ad uliveto, situato in prossimità della località Ponzano, in zona collinare. L'appezzamento risulta servito da strada comunale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa per mancanza della trascrizione dell'accettazione di eredità in favore dei Sigg. **** Omissis **** e Giuseppe, a seguito della successione della madre **** Omissis **** (deceduta **** Omissis ****, successione trascritta il 19.09.1970 al n.5665 reg. part.). Si precisa che tale carenza è stata successivamente definita e regolarizzata mediante apposito provvedimento emesso dal Giudice, il cui atto risulta regolarmente trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 11/03/2026 prot. 20090/1, così come attestato dalla documentazione depositata agli atti della procedura in tribunale. Pertanto la continuità è garantita oltre il ventennio.

TITOLARITÀ

- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **** Omissis ****

via di Santomoro 106

51100 - Pistoia (PT)

**** Omissis ****

- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **** Omissis ****

via di Santomoro 106

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

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

CONFINI

Il terreno di cui in oggetto confina ad ovest con la particella 425 del foglio 168 catasto terreni del Comune di Pistoia di proprietà: 1. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/4 Regime: bene personale; 2. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/4 Regime: bene personale; 3. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/4 Regime: bene personale; 4. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/4;

- ad est con la particella 427 del foglio 168 Catasto terreni Comune di Pistoia di proprietà: 1. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/1;

- a nord con la strada comunale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	780,00 mq	780,00 mq	1	780,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				780,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				780,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA CATASTALE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/01/1981 al 26/05/1984	1. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 27/01/1981 al 26/05/1984 Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 27/01/1981 al 26/05/1984 Diritto di: Usufrutto per 1/6 3. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 27/01/1981 al 26/05/1984 Diritto di: Proprieta' per 1/2 4. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 27/01/1981 al 26/05/1984 Diritto di: Usufrutto per 3/6	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 426 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 07 80 Reddito dominicale € 2,62 Reddito agrario € 2,62
Dal 26/05/1984 al 27/03/2025	1. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 26/05/1984 Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 26/05/1984 Diritto di: Usufrutto per 1/6 3. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 26/05/1984 Diritto di: Proprieta' per 1/2	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 426 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 07 80 Reddito dominicale € 2,62

		Reddito agrario € 2,62
Dal 27/03/2025 al 31/03/2025	1. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 26/05/1984 Diritto di: Proprieta' per ½ 2. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 26/05/1984 Diritto di: Proprieta' per 1/2	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 426 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 07 80 Reddito dominicale € 2,62 Reddito agrario € 2,62

successivamente alle visure catastali effettuate e come dall' osservazione riportata dal CTP **** Omissis **** per la redazione della bozza di perizia, è intervenuta voltura d'ufficio in data 31.03.2025, con la quale la quota di usufrutto già spettante al Sig. **** Omissis **** (deceduto) è stata riunita alla nuda proprietà dei Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****.

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
168	426				Oliveto	2	00 07 80 mq	2,62 €	2,62 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si presenta in buono stato conservativo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo con prevalente coltura ad oliveto, si trova in zona collinare ed è accessibile dalla strada comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno di cui in oggetto risulta occupato da:

- **** Omissis **** **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****
- **** Omissis **** **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****
- **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1970	**** Omissis **** nata a PISTOIA (PT) il 18/06/1956, DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2; **** Omissis **** nato a FIRENZUOLA (FI) il 11/01/1920, DIRITTO DI USUFRUTTO 1/6; **** Omissis **** nato a PISTOIA (PT) il 18/11/1950, DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2; Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO PISTOIA	24/03/1970		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	19/09/1970		5665
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/1972 al 27/01/1981	1. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 27/12/1972 al 27/01/1981 Diritto di: Proprieta' per 250/1000 2. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 27/12/1972 al 27/01/1981 Diritto di: Usufruttuario parziale 3. **** Omissis **** nato a FIRENZUOLA (FI) il 18/11/1950 dal 27/12/1972 al 27/01/1981 Diritto di: Proprieta' per 250/1000 4. **** Omissis **** dal 27/12/1972 al 27/01/1981 Diritto di: Proprieta' per 500/1000 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	27/01/1981	1069	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	25/02/1981	1202	804
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di perizia:

- ✓ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio tuttavia risulta mancante della trascrizione dell'accettazione di eredità in favore dei Sigg. **** Omissis **** e Giuseppe, a seguito della successione della madre **** Omissis **** (deceduta **** Omissis ****, successione trascritta il 19.09.1970 al n.5665 reg. part.). osservazione del CTP **** Omissis **** Pur essendo ampiamente decorso il ventennio, e pur non risultando compromessa la commerciabilità dei beni ai fini della procedura esecutiva – trattandosi di provenienza diretta degli attuali intestatari – il CTU ritiene comunque opportuno segnalare la circostanza all'Ill.mo Giudice Istruttore affinché valuti l'eventuale necessità di adempimenti in materia di accettazione di eredità.

- ✓ si precisa che tale carenza è stata successivamente definita e regolarizzata mediante apposito provvedimento emesso dal Giudice, il cui atto risulta regolarmente trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, così come attestato dalla documentazione depositata agli atti della procedura in tribunale.
- ✓ La situazione della proprietà antecedente il ventennio risulta invariata
- ✓ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

✓ SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024

Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696

Quota: 1/1 1/2

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI ****

Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 133 Particella 749 Subalterno 6 Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE Consistenza - Indirizzo VIA DELLA PIEVE N. civico SNC Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1151 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 02 centiare Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1149 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 23 centiare Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 1 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 8,5 vani Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 55 metri quadri Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Piano S1 Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 478 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 69 are 70 centiare Immobile n. 4 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 483 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 25 are 60 centiare Immobile n. 5 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 426 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 80 centiare Immobile n. 6 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 482 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 40 centiare Immobile n. 7 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 576 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 20 centiare Immobile n. 8 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 577 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 60 centiare Immobile n. 9 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 169 Particella 212 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 10 are 90 centiare Immobile n. 10 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 189 Particella 10 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 9 are 20 centiare Immobile n. 11 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 488 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 30 centiare Immobile n. 12 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella

551 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 10 centiare Immobile n. 13 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 20 centiare Immobile n. 14 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 557 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 70 centiare Immobile n. 15 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 558 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 20 centiare immobile n. 16 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 559 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 18 are Immobile n. 17 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 560 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 01 are 40 centiare A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI **** Omissis **** Sede Codice fiscale - - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO **** Omissis **** Sesso M **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

✓ - **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024

Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696

Descrizione 511 DIVISIONE GIUDIZIALE

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

**** Omissis **** Sesso F

Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

**** Omissis **** Sesso M

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

**** Omissis **** Sesso F

Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

**** Omissis **** Sesso M

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

✓

- ✓ A) DISPORRE LO SCIoglimento DELLA COMUNIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' P ER PARI QUOTA
- ✓ SPETTANTE A **** Omissis **** E **** Omissis **** SUI BE NI DESCRITTI AL QUADRO "B" DELLA NOTA IN TRASCRIZIONE.B) PER I BEN I IMMOBILI DI CUI AL PUNTO A) DA RITENERE COMODAMENTE DIVISIBILI, DISPORRE L'ASSEGNAZIONE A CIASCUNO DEI CONDIVIDENTI DELLE PORZIONI DEI BE NI STESSI CHE RISULTERANNO LORO DOVUTE ALL'ESITO DELL'ISTRUTTORIA, CO N OGNI PRONUNCIA CONSEQUENZIALE, NONCHE', PER I BENI IMMOBILI DA RITE NERE NON COMODAMENTE DIVISIBILI, DISPORRE LA VENDITA DEI BENI STESSI, ATTRIBUENDO I RICA VATI A CIASCUNO DEI CONDIVIDENTI IN PARTI UGUALI.C ON V ITTORIA DELLE SPESE PROCESSUALI DA LIQUIDARSI CONTESTUALMENTE.IN VIAISTRUTTORIA, FATTA SALVA L'INTEGRAZIONE DELLE ISTANZE ISTRUTTORI E ENT RO I TERMINI CHE SIRISERVANO DI RICHIEDERE AI SENSI DELL'ART. 281-DUO DECIES CO. 4 C.P.C., SI CHIEDE DISPORSI CTUAL FINE DI VALUTARE LA COMODA

DIVISIBILITA' O MENO DEI BENI OGGETTO DI CAUSA NONCHE' DI DETERMINARNE IL VALORE IN FUNZIONE DELLA FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA LO RO ASSEG NAZIONE/O VENDITA.DICHIARO SOTTO LA MIA PERSONALE RESPONSABILITA' CHE I DATI ANAGRAFICIAGGIUNTI SULLA NOTA SONO STATI DA ME AC CERATI PE RTANTO MANLEVO IL CONSERVATORE DAOGNI RESPONSABILITA' A RIG UARDO.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno di cui in oggetto ricade in zona terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica e pertanto risponde all'art 87 delle Norme tecniche di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Non sono stati rilevati manufatti che avrebbero richiesto autorizzazioni edilizie.

STIMA

✓ **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI PONZANO

Descrizione del bene Il terreno oggetto di analisi è un fondo agricolo con coltura prevalente ad uliveto, situato in prossimità della località Ponzano, in zona collinare. L'appezzamento risulta servito da strada comunale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 426, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 4.095,00

Ai fini della determinazione del valore economico del terreno agricolo sito in Pistoia (Via di Santomoro), si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) applicabili alla coltura "Oliveto", così come pubblicati nel BURT n.,8 del 22 febbraio 2023 (anno di applicazione 2023, riferiti al 2022), in assenza di dati specifici per la Provincia di Pistoia.

In particolare, i valori VAM nella regione agraria di riferimento 57000 €/ha, a seconda delle caratteristiche irrigue e delle differenti zone omogenee.

Non sono stati reperiti contratti di compravendita recenti per terreni analoghi nella zona – evidenziando un mercato agricolo locale caratterizzato da scarsa dinamicità.

Si confrontano inoltre annunci immobiliari di vendita di terreni aventi le stesse caratteristiche e si esegue una media comparativa

Terreno agricolo in vendita scheda SC9418440 Pistoia € 28000 mq. 4800 (All'aumentare della superficie, il prezzo unitario del terreno tende a diminuire) €/mq. 5,83

terreno agricolo in vendita S. Felice Piteccio riferimento 61043810 mq. 17607 € 79000 €/mq. 4.5

terreno agricolo in vendita località Statigliana riferimento 61044153 € 5000 mq. 900 €7mq. 5,56

terreno agricolo in vendita località Piteccio riferimento agenzia mediocasa € 15000 mq. 2610 €/mq. 5,75

Si esegue una media comparativa considerando le caratteristiche e la dimensione $5,7 + 4,5 + 5,56 / 3 = \text{€/mq. } 5,25$ si ritiene un valore attendibile

Il bene non risulta comodamente divisibile pertanto si ritiene più vantaggioso vendere le quote $50\% 2047,50 + 50\% 2047,50 = \text{€ } 4095,00$

Bene N° 14 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI PONZANO	780,00 mq	5,25 €/mq	€ 4.095,00	100,00%	€ 4.095,00
---	-----------	-----------	------------	---------	------------

BENE N 15

DESCRIZIONE BENE N 15 TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - STRADA COMUNALE DI CASTEL DE GAI

Terreno agricolo con prevalente qualità bosco ubicato in Comune di Pistoia, località Ponzano, in una zona collinare. Risulta servito da strada comunale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Risulta tuttavia mancante la trascrizione dell'accettazione di eredità in favore dei Sigg. **** Omissis **** e Giuseppe, a seguito della successione della madre **** Omissis **** (deceduta **** Omissis ****, successione trascritta il 19.09.1970 al n.5665 reg. part.).Pur essendo ampiamente decorso il ventennio, e pur non risultando compromessa la commerciabilità dei beni ai fini della procedura esecutiva – trattandosi di provenienza diretta degli attuali intestatari – il CTU ritiene comunque opportuno segnalare la circostanza all'Ill.mo Giudice Istruttore affinché valuti l'eventuale necessità di adempimenti in materia di accettazione di eredità. Si precisa che tale carenza è stata successivamente definita e regolarizzata mediante apposito provvedimento emesso dal Giudice, il cui atto risulta regolarmente trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 11/03/2026 prot. 20090/1, così come attestato dalla documentazione depositata agli atti della procedura in tribunale. Pertanto la continuità è garantita oltre il ventennio.

TITOLARITÀ

- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****
via di Santomoro 106
51100 - Pistoia (PT)
**** Omissis ****

- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il terreno di cui in oggetto confina ad ovest con via Castel De Gai, a nord;

- a nord con la particella 213 del foglio 169 Catasto Terreni del Comune di Pistoia di proprietà: 1. **** Omissis **** Diritto di: Proprietà per 1/2; 2. **** Omissis **** Diritto di: Proprietà per 1/4 Regime: bene personale; 3. **** Omissis **** Diritto di: Proprietà per 1/4;

- a sud/est con la particella 215 del foglio 169 catasto terreni del Comune di Pistoia di proprietà 1. **** Omissis **** Diritto di: Proprietà per 3/4; 2. **** Omissis **** Diritto di: Proprietà per 1/4 Regime: bene personale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1090,00 mq	1090,00 mq	1	1090,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1090,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1090,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA CATASTALE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/01/1981 al 26/05/1984	**** Omissis **** cf.**** Omissis **** nata a PISTOIA (PT) il 18/06/1956, , DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2; **** Omissis **** cf.**** Omissis **** nato a**** Omissis ****, , DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2; **** Omissis **** cf.CVCGNN20A11D613Z nato a FIRENZUOLA (FI) il 11/01/1920, , DIRITTO DI USUFRUTTO 1/6; **** Omissis **** cf.**** Omissis **** nato a**** Omissis ****, , DIRITTO DI USUFRUTTO 1/2	Catasto Terreni Fg. 169, Part. 212 Qualità uliveto-vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 10 90 Reddito dominicale € 4,50 Reddito agrario € 3,66
Dal 26/05/1984 al 19/04/2024	**** Omissis **** cf.**** Omissis **** **** Omissis ****, , DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2; **** Omissis **** cf.**** Omissis **** nato a**** Omissis ****, DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2; **** Omissis **** cf.**** Omissis **** nato a FIRENZUOLA (FI) il 11/01/1920, DIRITTO DI USUFRUTTO 1/6;	Catasto Terreni Fg. 169, Part. 212 Qualità uliveto-vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 10 90 Reddito dominicale € 4,50

		Reddito agrario € 3,66
Dal 19/04/2024 al 31/03/2025	**** Omissis **** cf.**** Omissis ****, Diritto di Proprietà' 1/2; **** Omissis **** nato a**** Omissis ****, DIRITTO DI PROPRIETÀ' 1/2 successivamente alle visure catastali effettuate per la redazione della perizia, è intervenuta voltura d'ufficio in data 31.03.2025, con la quale la quota di usufrutto già spettante al Sig. **** Omissis **** (deceduto) è stata riunita alla nuda proprietà dei Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****. Come da osservazione CTP **** Omissis ****	atato Terreni Fg. 169, Part. 212 Qualità uliveto-vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 10 90 Reddito dominicale € 4,50 Reddito agrario € 3,66

i titolari catastali corrispondono a quelli reali, successivamente alle visure catastali effettuate per la redazione della perizia, è intervenuta voltura d'ufficio in data 31.03.2025, con la quale la quota di usufrutto già spettante al Sig. **** Omissis **** (deceduto) è stata riunita alla nuda proprietà dei Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****. Come correttamente segnalato dal **** Omissis ****

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
169	212				uliveto-vigneto	2	00 10 90 mq	4,5 €	3,66 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si presenta in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno a prevalente coltura uliveto situato in zona collinare, accessibile dalla strada comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il presente terreno risulta occupato da:

- **** Omissis ****, cf.**** Omissis ****
- **** Omissis ****, cf.**** Omissis ****
- **** Omissis ****

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1970	1. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Usufrutto per 1/6 3. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL	24/03/1970		
		REGISTRO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	19/09/1970		8045665
		Registrazione			
Dal 27/01/1981 al 27/03/2025	1. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Usufrutto per 1/6 3. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	ATTO NOTARILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	27/01/1981	1069	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	25/02/1981	1202	804
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di perizia:

- ✓ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente sebbene risulti mancante la trascrizione dell'accettazione di eredità in favore dei Sigg. **** Omissis **** e Giuseppe, a seguito della successione della madre **** Omissis **** (deceduta **** Omissis ****, successione trascritta il 19.09.1970 al n.5665 reg. part.). Pur essendo ampiamente decorso il ventennio, e pur non risultando compromessa la commerciabilità dei beni ai fini della procedura esecutiva – trattandosi di provenienza diretta degli attuali intestatari – il CTU ritiene comunque opportuno segnalare la circostanza all'Ill.mo

Giudice Istruttore affinché valuti l'eventuale necessità di adempimenti in materia di accettazione di eredità.

- ✓ si precisa che tale carenza è stata successivamente definita e regolarizzata mediante apposito provvedimento emesso dal Giudice, il cui atto risulta regolarmente trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 11/03/2026 prot. 20090/1, così come attestato dalla documentazione depositata agli atti della procedura in tribunale.
- ✓ La situazione della proprietà antecedente il ventennio risulta invariata
- ✓ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- ✓ **SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**
Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024
Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696
Quota: 1/1 1/2
A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI ****
Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 133 Particella 749 Subalterno 6 Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE Consistenza - Indirizzo VIA DELLA PIEVE N. civico SNC Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1151 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 02 centiare Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1149 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 23 centiare Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 1 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 8,5 vani Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 55 metri quadri Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Piano S1 Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 478 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 69 are 70 centiare Immobile n. 4 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 483 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 25 are 60 centiare Immobile n. 5 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 426 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 80 centiare Immobile n. 6 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 482 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 40 centiare Immobile n. 7 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 576 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 20 centiare Immobile n. 8 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 577 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 60 centiare Immobile n. 9 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 169 Particella 212 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza

10 are 90 centiare Immobile n. 10 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 189 Particella 10 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 9 are 20 centiare Immobile n. 11 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 488 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 30 centiare Immobile n. 12 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 551 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 10 centiare Immobile n. 13 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 20 centiare Immobile n. 14 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 557 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 70 centiare Immobile n. 15 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 558 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 20 centiare Immobile n. 16 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 559 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 18 are Immobile n. 17 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 560 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 01 are 40 centiare A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI **** Omissis **** Sede Codice fiscale - - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO **** Omissis **** Sesso M **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

✓ - **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024

Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696

Descrizione 511 DIVISIONE GIUDIZIALE

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

**** Omissis **** Sesso F

Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

**** Omissis **** Sesso M

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

**** Omissis **** Sesso F

Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

**** Omissis **** Sesso M

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

✓

✓

✓

A) DISPORRE LO SCIoglimento DELLA COMUNIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' PER PARI QUOTA SPETTANTE A **** Omissis **** E **** Omissis **** SUI BENI DESCRITTI AL QUADRO "B" DELLA NOTA IN TRASCRIZIONE. B) PER I BENI IMMOBILI DI CUI AL PUNTO A) DA RITENERE COMODAMENTE DIVISIBILI, DISPORRE L'ASSEGNAZIONE A CIASCUNO DEI CONDIVIDENTI DELLE PORZIONI DEI BENI STESSI CHE RISULTERANNO LORO DOVUTE ALL'ESITO DELL'ISTRUTTORIA, CON OGNI PRONUNCIA CONSEGUENZIALE, NONCHE', PER I BENI IMMOBILI DA RITENERE NON COMODAMENTE DIVISIBILI, DISPORRE LA VENDITA DEI

BENI STESSI, ATTRIBUENDO I RICAVATI A CIASCUNO DEI CONDIVIDENTI IN PARTI UGUALI. CON VITTORIA DELLE SPESE PROCESSUALI DA LIQUIDARSI CONTESTUALMENTE. IN VIA ISTRUTTORIA, FATTA SALVA L'INTEGRAZIONE DELLE ISTANZE ISTRUTTORIE E ENTRO I TERMINI CHE SI RISERVANO DI RICHIEDERE AI SENSI DELL'ART. 281-DUO DECIES CO. 4 C.P.C., SI CHIEDE DISPORSI CUI FINE DI VALUTARE LA COMODA DIVISIBILITA' O MENO DEI BENI OGGETTO DI CAUSA NONCHE' DI DETERMINARNE IL VALORE IN FUNZIONE DELLA FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA LORO ASSEGNAZIONE/O VENDITA. DICHIARO SOTTO LA MIA PERSONALE RESPONSABILITA' CHE I DATI ANAGRAFICI AGGIUNTI SULLA NOTA SONO STATI DA ME ACCERTATI PERTANTO MANLEVO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' A RIGUARDO.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno di cui in oggetto ricade in zona terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica e pertanto risponde all'art 87 delle Norme tecniche di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

REGOLARITA' EDILIZIA

Non sussistono manufatti abusivi

STIMA

✓ **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - STRADA COMUNALE DI CASTEL DE GAI

Terreno agricolo con prevalente qualità bosco ubicato in Comune di Pistoia, località Ponzano, in una zona collinare. Risulta servito da strada comunale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 169, Part. 212, Qualità uliveto-vigneto

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

Valore di stima del bene: € 5.373,70

Ai fini della determinazione del valore economico del terreno agricolo sito in Pistoia (Via di Santomoro), si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) applicabili alla coltura uliveto-vigneto, così come pubblicati nel BURT n.8 del 22 febbraio 2023 (anno di applicazione 2023, riferiti al 2022), in assenza di dati specifici per la Provincia di Pistoia.

In particolare, i valori VAM nella regione agraria di riferimento risulta 48000 €/ha, a seconda delle caratteristiche irrigue e delle differenti zone omogenee.

Non sono stati reperiti contratti di compravendita recenti per terreni analoghi nella zona – evidenziando un mercato agricolo locale caratterizzato da scarsa dinamicità.

Si confrontano inoltre annunci immobiliari di vendita di terreni aventi le stesse caratteristiche e si esegue una media comparativa

Terreno agricolo in vendita scheda SC9418440 Pistoia € 28000 mq. 4800 (All'aumentare della superficie, il prezzo unitario del terreno tende a diminuire) €/mq. 5,83

terreno agricolo in vendita S. Felice Piteccio riferimento 61043810 mq. 17607 € 79000 €/mq. 4,5

terreno agricolo in vendita località Statigliana riferimento 61044153 € 5000 mq. 900 € 7mq. 5,56

terreno agricolo in vendita località Piteccio riferimento agenzia mediocasa € 15000 mq. 2610 €/mq. 5,75

Si esegue una media comparativa considerando le caratteristiche e la dimensione $€4,80 + 4,5 + 5,56 / 3 = €/mq. 4,93$ si ritiene un valore attendibile

Il bene non risulta comodamente divisibile pertanto si ritiene più vantaggioso vendere le quote 50% 2686,85 + 50% 2686,85 = € 5373,70

Bene N° 15 - Terreno Pistoia (PT) - STRADA COMUNALE DI CASTEL DE GAI	1090,00 mq	4,93 €/mq	€ 5.373,70	100,00%	€ 5.373,70
--	------------	-----------	------------	---------	------------

BENE N 16

DESCRIZIONE BENE N 16 TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITA' GERINO

erreno boscoso situato in località Gerino, non risulta servito da strada principale e non si rilevano servitù trascritte riguardo la possibilità di passo da altre particelle

La vendita del bene non è soggetta IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, sebbene risulti mancante la trascrizione dell'accettazione di eredità in favore dei Sigg. **** Omissis **** e, a seguito della successione della madre **** Omissis **** (deceduta **** Omissis ****, successione trascritta il 19.09.1970 al n.5665 reg. part.). Pur essendo ampiamente decorso il ventennio, e pur non risultando compromessa la commerciabilità dei beni ai fini della procedura esecutiva – trattandosi di provenienza diretta degli attuali intestatari – il CTU ritiene comunque opportuno segnalare la circostanza all'Ill.mo Giudice Istruttore affinché valuti l'eventuale necessità di adempimenti in materia di accettazione di eredità. Si precisa che tale carenza è stata successivamente definita e regolarizzata mediante apposito provvedimento emesso dal Giudice, il cui atto risulta regolarmente trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 11/03/2026 prot. 20090/1, così come attestato dalla documentazione depositata agli atti della procedura in tribunale. Pertanto la continuità è garantita oltre il ventennio.

TITOLARITÀ

- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **** Omissis ****

via di Santomoro 106

51100 - Pistoia (PT)

**** Omissis ****

- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **** Omissis ****

via di Santomoro 106

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

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

CONFINI

Il terreno di cui in oggetto confina con le seguenti particelle:

- a nord/ovest particella n 8 del foglio 189 Catasto Terreni del Comune di Pistoia di proprietà: 1. **** Omissis **** Diritto di: Nuda proprietà per 1/1; 2. **** Omissis **** Diritto di: Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis **** Diritto di: Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****

- ad est particella 9 del foglio 189 Catasto Terreni del Comune di Pistoia di proprietà: 1. **** Omissis **** Diritto di: Proprietà per 46/540; 2. **** Omissis **** Diritto di: Proprietà per 46/540; 3. **** Omissis **** Diritto di: Proprietà per 132/540; 4. **** Omissis **** Diritto di: Proprietà per 46/540; 5. **** Omissis **** Diritto di: Proprietà per 135/540; 6. **** Omissis **** Diritto di: Proprietà per 135/540;

- a sud/est con la particella 11 del foglio 189 Catasto Terreni del Comune di Pistoia di proprietà: 1. **** Omissis **** Diritto di: Proprietà per 1000/1000

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	920,00 mq	920,00 mq	1	920,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				920,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				920,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA CATASTALE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/01/1981 al 26/05/1984	1. **** Omissis **** dal 27/01/1981 al 26/05/1984 Diritto di: Proprietà per 1/2 2. **** Omissis **** dal 27/01/1981 al 26/05/1984 Diritto di: Usufrutto per 1/6 3. **** Omissis **** dal 27/01/1981 al 26/05/1984 Diritto di: Proprietà per 1/2 4. **** Omissis **** dal 27/01/1981 al	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 10 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 09 20 Reddito dominicale € 1,19

	26/05/1984 Diritto di: Usufrutto per 3/6	Reddito agrario € 0,29
Dal 26/05/1984 al 27/03/2025	**** Omissis **** nata a PISTOIA (PT) il 18/06/1956, cf.**** Omissis ****, DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2; **** Omissis **** nato a**** Omissis ****, cf.**** Omissis ****, DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2; **** Omissis **** nato a FIRENZUOLA (FI) il 11/01/1920, cf.**** Omissis **** DIRITTO DI USUFRUTTO 1/6	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 10 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 09 20 Reddito agrario € 1,19 Graffato 0,29
Dal 27/03/2025 al 31/03/2025	**** Omissis **** nata a PISTOIA (PT) il 18/06/1956, cf.**** Omissis ****, DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2; **** Omissis **** nato a**** Omissis ****, cf.**** Omissis ****, DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2;	Catasto Terreni Fg. 189, Part. 10 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 09 20 Reddito agrario € 1,19 Graffato 0,29

Successivamente alle visure catastali effettuate per la redazione della perizia, è intervenuta voltura d'ufficio in data 31.03.2025, con la quale la quota di usufrutto già spettante al Sig. **** Omissis **** (deceduto) è stata riunita alla nuda proprietà dei Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** così come segnalato correttamente dal **** Omissis ****

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
189	10				Bosco misto	1	00 09 20 mq		1,19 €	0,29

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa

STATO CONSERVATIVO

il terreno si presenta in buono stato conservativo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta utilizzato da:

- **** Omissis **** **** Omissis ****, cf.**** Omissis ****
- **** Omissis **** **** Omissis ****, cf.**** Omissis ****
- **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1970 al 27/01/1981	1. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Usufrutto per 1/6 3. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	24/03/1970		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	19/09/1970	7530	5665
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/01/1981 al 27/03/2025	1. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Usufrutto per 1/6 3. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	27/01/1981	1069	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	25/02/1981	1202	804
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di perizia:

- ✓ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente sebbene risulti mancante la trascrizione dell'accettazione di eredità in favore dei Sigg. **** Omissis **** e Giuseppe, a seguito della successione della madre **** Omissis **** (deceduta **** Omissis ****, successione trascritta il 19.09.1970 al n.5665 reg. part.). Pur essendo ampiamente decorso il ventennio, e pur non risultando compromessa la commerciabilità dei beni ai fini della procedura esecutiva – trattandosi di provenienza diretta degli attuali intestatari – il CTU ritiene comunque opportuno segnalare la circostanza all'Ill.mo Giudice Istruttore affinché valuti l'eventuale necessità di adempimenti in materia di accettazione di eredità (osservazione correttamente promossa dal CTP **** Omissis **** che la sottoscritta aveva inserito solo nella bozza della perizia nel paragrafo Completezza documentazione ex art. 567e che ritiene tuttavia di segnalare anche nella situazione del ventennio
- ✓ Si precisa che tale carenza è stata successivamente definita e regolarizzata mediante apposito provvedimento emesso dal Giudice, il cui atto risulta regolarmente trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 11/03/2026 prot. 20090/1, così come attestato dalla documentazione depositata agli atti della procedura in tribunale. Pertanto la continuità è garantita oltre il ventennio.

successivamente alle visure catastali effettuate per la redazione della perizia, è intervenuta voltura d'ufficio in data 31.03.2025, con la quale la quota di usufrutto già spettante al Sig. **** Omissis **** (deceduto) è stata riunita alla nuda proprietà dei Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, come dall'osservazione promossa dal CTP G**** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

✓ SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024

Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696

Quota: 1/1 1/2

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 133 Particella 749 Subalterno 6 Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE Consistenza - Indirizzo VIA DELLA PIEVE N. civico SNC Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1151 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 02 centiare Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1149 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 23 centiare Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 1 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 8,5 vani Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 55 metri quadri Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Piano S1 Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 478 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 69 are 70 centiare Immobile n. 4 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 483 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 25 are 60 centiare Immobile n. 5 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 426 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 80 centiare Immobile n. 6 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 482 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 40 centiare Immobile n. 7 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 576 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 20 centiare Immobile n. 8 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 577 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 60 centiare Immobile n. 9 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 169 Particella 212 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 10 are 90 centiare Immobile n. 10 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 189 Particella 10 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 9 are 20 centiare Immobile n. 11 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 488 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 30 centiare Immobile n. 12 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella

551 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 10 centiare Immobile n. 13 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 20 centiare Immobile n. 14 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 557 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 70 centiare Immobile n. 15 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 558 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 20 centiare immobile n. 16 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 559 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 18 are Immobile n. 17 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 560 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 01 are 40 centiare A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI **** Omissis **** Sede Codice fiscale - - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO **** Omissis **** Sesso M **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

✓ - **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024

Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696

Descrizione 511 DIVISIONE GIUDIZIALE

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

**** Omissis **** Sesso F

Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

**** Omissis **** Sesso M

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

**** Omissis **** Sesso F

Codice fiscale **** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

**** Omissis **** Sesso M

**** Omissis ****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

✓

- ✓ A) DISPORRE LO SCIoglimento DELLA COMUNIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' P ER PARI QUOTA
- ✓ SPETTANTE A **** Omissis **** E **** Omissis **** SUI BE NI DESCRITTI AL QUADRO "B" DELLA NOTA IN TRASCRIZIONE.B) PER I BEN I IMMOBILI DI CUI AL PUNTO A) DA RITENERE COMODAMENTE DIVISIBILI, DISPORRE L'ASSEGNAZIONE A CIASCUNO DEI CONDIVIDENTI DELLE PORZIONI DEI BE NI STESSI CHE RISULTERANNO LORO DOVUTE ALL'ESITO DELL'ISTRUTTORIA, CO N OGNI PRONUNCIA CONSEQUENZIALE, NONCHE', PER I BENI IMMOBILI DA RITE NERE NON COMODAMENTE DIVISIBILI, DISPORRE LA VENDITA DEI BENI STESSI, ATTRIBUENDO I RICA VATI A CIASCUNO DEI CONDIVIDENTI IN PARTI UGUALI.C ON V ITTORIA DELLE SPESE PROCESSUALI DA LIQUIDARSI CONTESTUALMENTE.IN VIAISTRUTTORIA, FATTA SALVA L'INTEGRAZIONE DELLE ISTANZE ISTRUTTORI E ENT RO I TERMINI CHE SIRISERVANO DI RICHIEDERE AI SENSI DELL'ART. 281-DUO DECIES CO. 4 C.P.C., SI CHIEDE DISPORSI CTUAL FINE DI VALUTARE LA COMODA

DIVISIBILITA' O MENO DEI BENI OGGETTO DI CAUSA NONCHE' DI DETERMINARNE IL VALORE IN FUNZIONE DELLA FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA LO RO ASSEG NAZIONE/O VENDITA.DICHIARO SOTTO LA MIA PERSONALE RESPONSA BILITA' CHE I DATI ANAGRAFICIAGGIUNTI SULLA NOTA SONO STATI DA ME AC CERATI PE RTANTO MANLEVO IL CONSERVATORE DAOGNI RESPONSABILITA' A RIG UARDO.

NORMATIVA URBANISTICA

REGOLAMENTO URBANISTICO (R.U.) l'immobile ricade nelle seguenti zone:

- BOSCO CEDUO (art.89 N.T.A.)

ricade in zona soggetta a VINCOLO PAESAGGISTICO.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sussistono manufatti abusivi

STIMA

✓ **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - LOCALITA' GERINO

Terreno boscoso situato in località Gerino, non risulta servito da strada principale e non si rilevano servitù trascritte riguardo la possibilità di passo da altre particelle

Identificato al catasto Terreni - Fg. 189, Part. 10, Qualità Bosco misto, Graffato 0,29

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

Valore di stima del bene: € 929,20

Ai fini della determinazione del valore economico del terreno agricolo sito in Pistoia (Via di Santomoro), si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) applicabili alla coltura bosco, così come pubblicati nel BURT n.,8 del 22 febbraio 2023 (anno di applicazione 2023, riferiti al 2022), in assenza di dati specifici per la Provincia di Pistoia.

In particolare, i valori VAM nella regione agraria di riferimento risulta 15000 €/ha

Non sono stati reperiti contratti di compravendita recenti per terreni analoghi nella zona – evidenziando un mercato agricolo locale caratterizzato da scarsa dinamicità.

Si confrontano inoltre annunci immobiliari di vendita di terreni aventi le stesse caratteristiche e si esegue una media comparativa

Terreno boschivo 8.700,m² — zona colline pistoiesi, principalmente acacie e castagni Prezzo: €,8.000 (annuncio del 20 novembre 2023) 0,92/m²

Terreno boschivo privato, 2.750,m² — Serravalle Pistoiese (vicino Pistoia), prezzo €,10.000 , ~ €,3,64/m²

si esegue una media comparativa $0,92 + 3,64 + 1,5 / 3 = \text{€}/\text{mq. } 2,02$

Il bene non risulta comodamente divisibile pertanto si ritiene più vantaggioso vendere le quote 50% 929,20 + 50% 929,20= € 929,20

Bene N° 16 - Terreno Pistoia (PT) - LOCALITA' GERINO	920,00 mq	2,02 €/mq	€ 1.858,40	50,00%	€ 929,20
--	-----------	-----------	------------	--------	----------

RIEPILOGO STIMA LOTTO N 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	830,00 mq	4,93 €/mq	€ 4.091,90	100,00%	€ 4.091,90
Bene N° 11 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	6970,00 mq	4,93 €/mq	€ 34.362,10	100,00%	€ 34.362,10
Bene N° 12 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	2560,00 mq	4,93 €/mq	€ 12.620,80	100,00%	€ 12.620,80
Bene N° 13 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	840,00 mq	4,93 €/mq	€ 4.141,20	100,00%	€ 4.141,20
Bene N° 14 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI PONZANO	780,00 mq	5,25 €/mq	€ 4.095,00	100,00%	€ 4.095,00
Bene N° 15 - Terreno Pistoia (PT) - STRADA COMUNALE DI CASTEL DE GAI	1090,00 mq	4,93 €/mq	€ 5.373,70	100,00%	€ 5.373,70
Bene N° 16 - Terreno Pistoia (PT) - LOCALITA' GERINO	920,00 mq	2,02 €/mq	€ 1.858,40	50,00%	€ 929,20
Valore di stima:					€ 65.613,90

Valore di stima: € 65.613,90

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
demolizione tettoia abusiva	3500,00	€

Valore finale di stima: € 62.113,90

LOTTO 3

BENE N° 2

DESCRIZIONE BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI SANTOMORO

L'immobile oggetto di rilievo è una rimessa agricola situata in via Santomoro, nel territorio comunale di Pistoia, località Santomoro. L'edificio è collocato all'interno di un terreno con accesso diretto dalla strada pubblica ed in prossimità del torrente Bure, si sviluppa su due livelli, di cui uno a quota strada e l'altro a una quota inferiore (piano seminterrato). La costruzione risulta libera su tutti e quattro i lati.

I due piani non sono comunicanti internamente. L'accesso al piano terra avviene tramite un portone scorrevole in metallo posto sul fronte principale, in adiacenza alla strada. Il piano seminterrato è accessibile invece dall'area pertinenziale agricola retrostante, che si sviluppa lungo la sponda del torrente Bure.

L'edificio è attualmente utilizzato come deposito. Sul prospetto posteriore è presente una tettoia in eternit, mentre sul lato est del fabbricato è stata realizzata un'ulteriore copertura (anch'essa in eternit) sorretta da elementi di ponteggio metallico.

Il piano terra si configura come un unico ambiente coperto da una struttura a capanna, con l'inserimento di controsoffittature che riducono localmente l'altezza interna. Il piano seminterrato è suddiviso in ambienti distinti ma comunicanti, privi di chiusure interne, che si estendono per l'intero perimetro del fabbricato soprastante. Le murature sono realizzate in blocchi Poroton e risulta allo stato grezzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Successivamente alle visure catastali effettuate per la redazione della perizia, è intervenuta voltura d'ufficio in data 31.03.2025, con la quale la quota di usufrutto già spettante al Sig. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Usufrutto per 1/6 deceduto in data 04/04/2020 a Pistoia è stata riunita alla nuda proprietà dei Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** come da osservazioni del CTP **** Omissis ****

Risulta mancante la trascrizione dell'accettazione di eredità per morte della sig.ra **** Omissis **** nata il **** Omissis **** come da osservazione del CTP **** Omissis **** sebbene la sottoscritta avesse segnalato già nella bozza di perizia inoltrata nel paragrafo completezza documentazione ex art. 567 e per meglio metterlo in evidenza la sottoscritta lo inserisce anche nella provenienza ventennale

Si precisa che tale carenza è stata successivamente definita e regolarizzata mediante apposito provvedimento emesso dal Giudice, il cui atto risulta regolarmente trascritto presso la competente

Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 11/03/2026 prot. 20090/1, così come attestato dalla documentazione depositata agli atti della procedura in tribunale. Pertanto la continuità è garantita oltre il ventennio.

TITOLARITÀ

- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **** Omissis ****

via di Santomoro 106

51100 - Pistoia (PT)

**** Omissis ****

- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: **** Omissis ****

via di Santomoro 106

51100 - Pistoia (PT)

**** Omissis ****

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

- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- ✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- ✓ Si precisa quanto segue:

- ✓ - **** Omissis **** titolare del diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/6 è deceduto il 04/04/2020 a Pistoia.

CONFINI

L'immobile confina a nord/est con la particella 573 del foglio 168 censita nel catasto terreni di proprietà:

1. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 6/54 Regime: bene personale

2. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 6/54 Regime: bene personale

3. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 9/54 Regime: bene personale

4. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 9/54 Regime: bene personale

5. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 9/54 Regime: bene personale

6.**** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 15/54;

a sud/ovest l'immobile confina con la particella 1019 del foglio 168 catasto terreni di proprietà:

1.**** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/3

2. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/3

3. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/3;

a nord l'immobile confina con la strada via di Santomoro

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
rimessa agricola	60,00 mq	68,65 mq	1	68,65 mq	4,00 m	T
Deposito	34,00 mq	40,00 mq	0,20	8,00 mq	2,20 m	s1
Terreno agricolo	300,00 mq	300,00 mq	0,18	54,00 mq	0,00 m	T S1
Totale superficie convenzionale:				130,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 27/01/1981	1. **** Omissis **** **** Omissis **** dall'impianto al 27/01/1981 Diritto di: Proprieta' per 250/1000 2. **** Omissis **** **** Omissis **** dall'impianto al 27/01/1981 Diritto di: Usufruttuario parziale 3. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 250/1000 4. **** Omissis **** dall'impianto al 27/01/1981 Diritto di: Proprieta' per 500/1000	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 577 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 00 03 60 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 27/01/1981 al 26/05/1984	1. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 27/01/1981 al 26/05/1984 Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 27/01/1981 al 26/05/1984 Diritto di: Usufrutto per 1/6 3. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 27/01/1981 al 26/05/1984 Diritto di: Proprieta' per 1/2 4. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 27/01/1981 al 26/05/1984 Diritto di: Usufrutto per 3/6	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 577 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 00 03 60 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00

Dal 26/05/1984 al 27/03/2025	1. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 26/05/1984 Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 26/05/1984 Diritto di: Usufrutto per 1/6 3. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 26/05/1984 Diritto di: Proprieta' per 1/2 Risulta mancante la registrazione della riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 577 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 00 03 60 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 27/03/2025 al 31/03/2025	1. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 26/05/1984 Diritto di: Proprieta' per 1/2; 2. **** Omissis **** **** Omissis **** dal 26/05/1984 Diritto di: Proprieta' per 1/2	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 577 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 00 03 60 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00

successivamente alle visure catastali effettuate per la redazione della perizia, è intervenuta voltura d'ufficio in data 31.03.2025, con la quale la quota di usufrutto già spettante al Sig. **** Omissis **** (deceduto) è stata riunita alla nuda proprietà dei Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, così come segnalato dal CTP G**** Omissis ****i con osservazione del 09/09/2025.



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
168	577				FU D ACCERT		00 03 60 mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Attualmente non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la documentazione presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate. In particolare, risulta mancante la planimetria catastale dell'immobile insistente sull'area, il che rende necessario procedere con l'aggiornamento dei dati catastali.

A tal fine, sarà necessario presentare presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate – Catasto:

un modello tipo mappale, per la corretta rappresentazione dell'unità immobiliare sulla mappa catastale;

un modello DOCFA, per l'accatastamento dell'immobile e l'inserimento della relativa planimetria.

Ulteriori annotazioni

Si segnala inoltre che il sig. **** Omissis ****, titolare del diritto di usufrutto su 1/6 della proprietà, è deceduto in data 04/04/2020 nel Comune di Pistoia. Alla data odierna non risulta ancora eseguito l'adempimento catastale per il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà. Sarà pertanto necessario provvedere anche alla regolarizzazione della titolarità catastale.



L'immobile si presenta in generale stato di conservazione carente.

Il piano seminterrato risulta privo di finiture interne e di chiusure perimetrali, con superfici grezze e non completate.

Il piano terra si trova in condizioni leggermente migliori, in quanto dotato di alcune finiture interne, ma presenta comunque criticità evidenti, quali vetrate danneggiate o rotte e la presenza di soppalchi in legno in stato precario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, libero su quattro lati, si presenta allo stato grezzo. La struttura portante è realizzata in laterizio al piano seminterrato e in blocchi di cemento al piano terra.

Il solaio intermedio verosimilmente può essere in calcestruzzo, mentre la copertura è costituita da elementi in laterizio, con manto in lastre di eternit, presente sia sul corpo principale che sulle due tettoie adiacenti.

Sono presenti infissi metallici in ferro alle aperture e un portone scorrevole in metallo sul fronte principale che consente l'accesso al locale al piano terra. Il locale seminterrato, invece, è privo di infissi.

All'interno del fabbricato non è installato alcun tipo di impianto (elettrico, idrico o termico).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile viene utilizzato dai seguenti soggetti:

- **** Omissis **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****

- **** Omissis **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/1970 al 25/02/1981	**** Omissis **** **** Omissis ****, DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2; **** Omissis ****, DIRITTO DI USUFRUTTO 1/6; **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2; Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis **** Risulta mancante la trascrizione dell'accettazione	ATTO DI REGISTRO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	24/07/1970		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	19/09/1970	7530	5665
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

	dell'eredità per morte di Menichini Brunetta deceduta in data 24/03/1970 a Pistoia sebbene antecedente al ventennio di riferimento Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****				
Dal 27/01/1981 al 27/03/2025	1. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Usufrutto per 1/6 3. **** Omissis **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 Non risulta registrata l'unione di usufrutto alla nuda proprietà per morte di **** Omissis **** deceduto in data 04/04/2020 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	ATTO NOTARILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIULIO CAPELLINI	27/01/1981	1069	325
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	25/02/1981	1202	804
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Successivamente alle visure catastali effettuate per la redazione della perizia, è intervenuta voltura d'ufficio in data 31.03.2025, con la quale la quota di usufrutto già spettante al Sig. **** Omissis **** (deceduto) è stata riunita alla nuda proprietà dei Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****. Così come segnalato dal CTP **** Omissis **** con osservazione del 09/09/2025

Si precisa che tale carenza è stata successivamente definita e regolarizzata mediante apposito provvedimento emesso dal Giudice, il cui atto risulta regolarmente trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 11/03/2026 prot. 20090/1, così come attestato dalla documentazione depositata agli atti della procedura in tribunale. Pertanto la continuità è garantita oltre il ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✓ **SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**
Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024

Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696

Quota: 1/1 1/2

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI ****
Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 133 Particella 749 Subalterno 6 Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE Consistenza - Indirizzo VIA DELLA PIEVE N. civico SNC Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1151 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 02 centiare Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1149 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 23 centiare Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 1 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 8,5 vani Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 55 metri quadri Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Piano S1 Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 478 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 69 are 70 centiare Immobile n. 4 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 483 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 25 are 60 centiare Immobile n. 5 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 426 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 80 centiare Immobile n. 6 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 482 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 40 centiare Immobile n. 7 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 576 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 20 centiare Immobile n. 8 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 577 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 60 centiare Immobile n. 9 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 169 Particella 212 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 10 are 90 centiare Immobile n. 10 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 189 Particella 10 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 9 are 20 centiare Immobile n. 11 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 488 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 30 centiare Immobile n. 12 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 551 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 10 centiare Immobile n. 13 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 20 centiare Immobile n. 14 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 557 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 70 centiare Immobile n. 15 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 558 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 20 centiare Immobile n. 16 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 559 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 18 are Immobile n. 17 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 560 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 01 are 40 centiare A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI **** Omissis **** Sede Codice fiscale - - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO **** Omissis **** Sesso M **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Oneri di cancellazione per ciascun bene

Imposta ipotecaria: 0,5% del valore dell'ipoteca, con un minimo di 200 €.

Tassa ipotecaria: 35 €. in base al numero

Imposta di bollo: 59 €.

Oneri di cancelleria: 94 €.

Compenso del notaio o legale: variabile, da concordare con il professionista incaricato.

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati, compresa la consultazione della Certificazione Urbanistica (CDU), si rileva che l'immobile in oggetto è ubicato all'interno della seguente zonizzazione territoriale:

Aree agricole multifunzionali a valenza ambientale, come definito dall'articolo 90 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Regolatore Comunale vigente. Tale classificazione implica che l'area è destinata principalmente ad attività agricole con funzioni di tutela e valorizzazione ambientale.

L'immobile risulta classificato come:

Edificio recente - post 1953, ai sensi dell'articolo 38 delle N.T.A., indicando che la costruzione è stata realizzata successivamente a tale data e rientra nelle categorie edilizie più recenti disciplinate dalla normativa comunale.

Si precisa inoltre che l'area su cui insiste l'immobile è soggetta a vincolo paesaggistico istituito con Decreto Ministeriale del 3 febbraio 1966 (Gazzetta Ufficiale n. 46/1966), noto come vincolo paesaggistico nord di Pistoia.

Si evidenzia che l'edificio è stato realizzato prima dell'istituzione del vincolo paesaggistico, pertanto, pur essendo soggetto alle prescrizioni del vincolo, la sua presenza è da considerarsi preesistente alla tutela paesaggistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito delle verifiche urbanistiche effettuate presso il Comune di PISTOIA Settore Archivio Licenze Edilizie risulta che il bene è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- LICENZA EDILIZIA 11198/31 del 13.02.1963.

Dal confronto tra lo stato rilevato e lo stato autorizzato, si evidenziano le seguenti difformità:

Il fabbricato presenta dimensioni superiori rispetto a quanto assentito.

È stato realizzato un piano seminterrato non dichiarato, avente un'altezza di 2,20 m, comportando un aumento della superficie utile e volumetria.

Sono state realizzate tettoie in eternit non autorizzate.

L'immobile ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Pistoia Nord", la cui istituzione è successiva alla data di costruzione del fabbricato (è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale in data 03/02/1966).

Gli ampliamenti risultano coevi alla costruzione originaria dell'edificio antecedente al vincolo paesaggistico.

L'immobile ricade fuori dal perimetro dei centri abitati così come da Regolamento Edilizio.

Per la regolarizzazione dell'immobile in oggetto si rende necessario il ripristino della conformazione originaria del terreno, in analogia con quanto riscontrabile nei terreni limitrofi, mediante il riempimento e la chiusura del piano seminterrato, al fine di renderlo inaccessibile, e il conseguente riporto delle quote altimetriche del terreno allo stato naturale preesistente.

Sarà inoltre necessario presentare istanza di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/2001, con successiva monetizzazione per la parte non ripristinabile, in quanto non conforme alle previsioni della licenza edilizia originaria.

Contestualmente, sarà richiesto accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, sebbene, allo stato attuale, il fabbricato presenti caratteristiche tali da far ritenere probabile un esito negativo per ampliamento di superficie utile e volumetria.

I costi complessivi connessi a tali procedure risultano particolarmente onerosi e incidono negativamente sulla commerciabilità e sull'appetibilità dell'immobile sul mercato.

STIMA

✓ Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

L'immobile oggetto di rilievo è una rimessa agricola situata in via Santomoro, nel territorio comunale di Pistoia, località Santomoro. L'edificio è collocato all'interno di un terreno con accesso diretto dalla strada pubblica e si sviluppa su due livelli, di cui uno a quota strada e l'altro a una quota inferiore (piano seminterrato). La costruzione risulta libera su tutti e quattro i lati. I due piani non sono comunicanti internamente. L'accesso al piano terra avviene tramite un portone scorrevole in metallo posto sul fronte principale, in adiacenza alla strada. Il piano seminterrato è accessibile invece dall'area pertinenziale agricola retrostante, che si sviluppa lungo la sponda del torrente Bure. L'edificio è attualmente utilizzato come deposito. Sul prospetto posteriore è presente una tettoia in eternit, mentre sul lato est del fabbricato è stata realizzata un'ulteriore copertura sorretta da elementi di ponteggio metallico. Il piano terra si configura come un unico ambiente coperto da una struttura a capanna, con l'inserimento di controsoffittature che riducono localmente l'altezza interna. Il piano seminterrato è suddiviso in ambienti distinti ma comunicanti, privi di chiusure interne, che si estendono per l'intero perimetro del fabbricato soprastante. Le murature sono realizzate in blocchi Poroton.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 577, Qualità FU D ACCERT

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

Valore di stima del bene: € 22.210,50

L'immobile ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico, sebbene la sua edificazione risulti antecedente all'apposizione del vincolo stesso. Tuttavia, come già esposto nel capitolo relativo alla regolarità edilizia, l'immobile non risulta sanabile dal punto di vista paesaggistico probabilmente anche a fronte di interventi onerosi di adeguamento e mitigazione paesaggistica. Tali costi, uniti allo stato grezzo della costruzione e alla presenza di materiali da bonificare, compromettono fortemente la commerciabilità del bene.

Alla luce delle suddette considerazioni, si ritiene congruo attribuire un mero valore d'uso, riservandosi di richiedere l'estromissione del bene dal compendio immobiliare oggetto di valutazione, in quanto le sue criticità strutturali, urbanistiche e ambientali ne pregiudicano significativamente la vendibilità e la sostenibilità economica di qualsiasi intervento.

Per quanto attiene al valore d'uso si considera la formula $Af = a (q^n - 1) / r$

Valore minimo locativo (2,8 €/mq/mese)

Reddito lordo annuo: $140 \times 2,8 \times 12 = €4.704$

Spese di gestione (30%): €1.411 , Reddito netto: €3.293

Montante unitario (4,53% tasso BTP, n=15 anni): $(1,0453^{15} - 1) / 0,07 \sim 7,228$

$Af = 3.293 \times 7,228 = €23.803$

Valore unitario: $23.803 / 140 = €170/\text{mq}$

L'immobile non risulta comodamente divisibile pertanto le quote in vendita devono essere poste nella totalità

La sottoscritta, nell'allegato 14, ha stimato eventuali costi presunti a titolo meramente indicativo nel caso di un intervento di ripristino. Tuttavia, poiché tali stime hanno generato valori negativi e sproporzionati, si è ritenuto opportuno indicare un valore d'uso meramente indicativo, che non implica la possibilità di sanabilità dell'immobile stesso.

Osservazioni del CTP**** Omissis ****:

- Nel computo metrico estimativo della CTU, al paragrafo "Intervento di demolizione, ripristino e chiusura seminterrato", alla voce n.3 è stato indicato erroneamente un costo di €6.812. In realtà, secondo il Prezzario Regionale, il prezzo al metro cubo è di €122,60965; moltiplicato per i 30 mc da demolire, il totale corretto risulta €3.678.
- Alla voce n.12 "Spese tecniche" vengono indicate anche le spese relative alla sicurezza, salvo poi indicare ulteriori €8.000 per progettazione e oneri sicurezza. Inoltre, viene indicata una cifra a forfait di €10.000 mentre nel calcolo del costo di demolizione della rimessa il costo delle spese tecniche è valutato al 15% dei lavori.
- Alla voce n.13 sono computate le eventuali sanzioni amministrative, già considerate nel paragrafo precedente, generando duplicazioni.
- Il CTP precisa che l'immobile (Bene n.2) risulta vendibile e regolarizzabile tramite sanatoria o ripristino dello stato dei luoghi, pertanto andrebbe considerato subastabile e incluso nella procedura di vendita.
- Da un punto di vista amministrativo, il CTP ritiene che sia possibile procedere con:
 - Accertamento di conformità urbanistica,
 - Comunicazione di inizio lavori di parziale demolizione delle opere abusive,
 - Adeguamento delle spese di ripristino e correzione dei valori duplicati, con la stima finale del costo di ripristino aggiornata secondo i parametri corretti.

Controdeduzioni CTU

Si accoglie l'osservazione relativa alla voce n.3 del paragrafo "Intervento di demolizione, ripristino e chiusura seminterrato". Il costo precedentemente indicato in €6.812 viene rettificato in conformità al Prezzario Regionale: $€122,60965/\text{mc} \times 30 \text{ mc} = €3.678$.

Il computo metrico estimativo è pertanto modificato con i valori corretti.

Si prende atto dell'osservazione e si precisa che il conteggio delle spese tecniche è stato rivisto applicando i parametri previsti dalle tariffe professionali di architetti e ingegneri, analogamente a quanto già effettuato per il precedente immobile. In tal modo è stato determinato un nuovo valore aggiornato e coerente con i criteri tariffari di riferimento

Il totale di € 88.448,46 rappresenta una stima indicativa dei costi da sostenere in caso di vendita dell'immobile anziché il totale di 78000 indicato nell'allegato 14 modificato a seguito delle osservazioni del CTP **** Omissis **** che sebbene non accolte hanno comportato comunque la correzione per errori di omissione di alcune voci. Questa cifra è stata calcolata sulla base delle ipotesi attuali ed un'idea degli interventi possibili e potrà subire variazioni in funzione delle condizioni effettive di mercato e degli oneri specifici che si renderanno applicabili al momento della cessione oltre alle modalità di progettazione.

E' stato corretto il valore delle sanzioni paesaggistiche ed amministrative duplicato per errore che la sottoscritta corregge come da tabella riportata sopra in accoglimento del punto 3 delle osservazioni del CTP **** Omissis ****

Alla luce di quanto sopra, l'immobile non può essere ritenuto regolarmente commerciabile, e la sua inclusione nella procedura di vendita giudiziaria risulterebbe gravata da rilevanti rischi di illegittimità, dall'assenza di documentazione probante circa lo stato originario e da costi eccessivi di regolarizzazione, rispondendo a quanto osservato dal CTP **** Omissis ****.

Si ritiene quindi opportuno escludere il bene dalla stima, ferma restando la possibilità per la procedura di valutare autonomamente se porlo in vendita nelle condizioni attuali, con espressa evidenziazione delle difformità, delle incertezze documentali, dei costi di ripristino e dell'aleatorietà connessa ad una eventuale regolarizzazione. La riduzione volumetrica necessaria comporterebbe interventi strutturali assimilabili a quelli di una nuova costruzione, con conseguenti difficoltà sia tecniche che autorizzative anche per la carenza della documentazione tecnica depositata, che non consente una fedele ricostruzione del progetto originariamente assentito, nonché la scarsa praticabilità dell'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica. Dagli atti comunali acquisiti risulta infatti che già all'epoca del rilascio del titolo edilizio erano previsti limiti inderogabili di superficie e volume, i quali sono stati superati dall'opera realizzata. A differenza del bene n. 1, per il presente manufatto non risulta disponibile una licenza edilizia corredata da grafici esaustivi, né è stata rinvenuta una licenza di abitabilità/agibilità che potesse attestare in maniera certa lo stato dei luoghi all'epoca della costruzione.

I prospetti comparativi dei costi di ripristino della sanatoria per il bene n 1 e per il bene n 2 non risultano compatibili con i costi effettivi necessari, il tutto in risposta alle osservazioni del CTP **** Omissis ****

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	130,65 mq	170,00 €/mq	€ 22.210,50	100,00%	€ 22.210,50

BENE N° 3

DESCRIZIONE BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI SANTOMORO

Area agricola (seminativo arborato) adibita a deposito di materiali situata nel Comune di Pistoia, in località Santomoro.

L'appezzamento, di forma regolare, è delimitato su tre lati da muri di contenimento in cemento armato a sostegno del terreno circostante ed è dotato di pavimentazione in cemento.

Il bene è direttamente accessibile dalla strada pubblica che collega Pistoia all'abitato di Santomoro, in un contesto di campagna aperta, ai piedi della collina su cui sorge il piccolo borgo di Ponzano.

La zona è priva dei principali servizi come parcheggi, negozi e trasporti pubblici.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta mancante la trascrizione dell'accettazione di eredità per morte della sig.ra **** Omissis **** nata il **** Omissis ****, sebbene antecedente al ventennio che la sottoscritta segnala per maggiore evidenza anche nella provenienza ventennale rispondendo all'osservazione del CTP **** Omissis **** del 09/09/2025

Si precisa che tale carenza è stata successivamente definita e regolarizzata mediante apposito provvedimento emesso dal Giudice, il cui atto risulta regolarmente trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 11/03/2026 prot. 20090/1, così come attestato dalla documentazione depositata agli atti della procedura in tribunale. Pertanto la continuità è garantita oltre il ventennio.

TITOLARITÀ

✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****
via di Santomoro 106
51100 - Pistoia (PT)
**** Omissis ****

✓ **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****
via di Santomoro 106
51100 - Pistoia (PT)
**** Omissis ****

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

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

Successivamente alle visure catastali effettuate per la redazione della perizia, è intervenuta voltura d'ufficio in data 31.03.2025, con la quale la quota di usufrutto già spettante al Sig. **** Omissis **** (deceduto) è stata

riunita alla nuda proprietà dei Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, così come da osservazione del CTP
**** Omissis **** del 09/09/2025.

CONFINI

L'immobile confina a ord/est con la particella n 572 del foglio 168 censita al Catasto terreni di Pistoia di proprietà:

1. Si precisa che tale carenza è stata successivamente definita e regolarizzata mediante apposito provvedimento emesso dal Giudice, il cui atto risulta regolarmente trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 11/03/2026 prot. 20090/1, così come attestato dalla documentazione depositata agli atti della procedura in tribunale. Pertanto la continuità è garantita oltre il ventennio. Diritto di: Proprieta' per 6/54 Regime: bene personale

2. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 6/54 Regime: bene personale

3. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 9/54 Regime: bene personale

4. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 9/54 Regime: bene personale

5. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 9/54 Regime: bene personale

6. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 15/54 ;

a sud/ovest confina con la particella 6 del Foglio 168 Catasto Terreni del Comune di Pistoia di proprietà:

1. **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

a sud con la strada comunale Via di Santomoro

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	320,00 mq	320,00 mq	1	320,00 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				320,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				320,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 27/01/1981	1. **** Omissis **** **** Omissis **** dall'impianto al 27/01/1981 Diritto di: Proprieta' per 250/1000 2. **** Omissis **** **** Omissis **** dall'impianto al 27/01/1981 Diritto di: Usufruttuario parziale 3. **** Omissis **** dall'impianto al 27/01/1981 Diritto di: Proprieta' per 250/1000 4. **** Omissis **** dall'impianto al 27/01/1981 Diritto di:	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 576 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 20 Reddito dominicale € 1,16

	Proprieta' per 500/1000	Reddito agrario € 1,82
Dal 27/01/1981 al 26/05/1984	1. **** Omissis **** dal 27/01/1981 al 26/05/1984 Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** dal 27/01/1981 al 26/05/1984 Diritto di: Usufrutto per 1/6 3. **** Omissis **** dal 27/01/1981 al 26/05/1984 Diritto di: Proprieta' per 1/2 4. **** Omissis **** dal 27/01/1981 al 26/05/1984 Diritto di: Usufrutto per 3/6	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 576 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 20 Reddito dominicale € 1,16 Reddito agrario € 1,82
Dal 26/05/1984 al 27/03/2025	1. **** Omissis **** dal 26/05/1984 Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** dal 26/05/1984 Diritto di: Usufrutto per 1/6 3. **** Omissis **** dal 26/05/1984 Diritto di: Proprieta' per 1/2 Risulta mancante la registrazione della riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 576 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 20 Reddito dominicale € 1,16 Reddito agrario € 1,82
Dal 27/03/2025 al 31/03/2025	1. **** Omissis **** dal 26/05/1984 Diritto di: Proprieta' per 1/2; 2. **** Omissis **** dal 26/05/1984 Diritto di: Proprieta' per 1/2	Catasto Terreni Fg. 168, Part. 576 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 20 Reddito dominicale € 1,16 Reddito agrario € 1,82

successivamente alle visure catastali effettuate per la redazione della perizia, è intervenuta voltura d'ufficio in data 31.03.2025, con la quale la quota di usufrutto già spettante al Sig. **** Omissis **** (deceduto) è stata riunita alla nuda proprietà dei Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****. Così come segnalato con osservazione del 09/09/2025 dal CTP **** Omissis ****.

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
168	576				Seminativo arborato	3	00 03 20 mq	1,16 €	1,82 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per quanto riguarda la qualità del terreno, in quanto attualmente l'area è utilizzata come deposito ed è priva di coltura, essendo completamente pavimentata in cemento e sono stati costruiti muri a retta in blocchi di cemento che presentano impatto paesaggistico rilevante.

Considerato che l'immobile ricade all'interno del vincolo paesaggistico denominato "Pistoia Nord", sarà necessario procedere al ripristino del terrazzamento o dello stato preesistente, in conformità alle disposizioni del vincolo stesso.

Tale vincolo tutela specificamente gli elementi tradizionali del paesaggio rurale, quali terrazzamenti, ciglionamenti, muri di contenimento e recinzione, i quali devono essere realizzati e mantenuti secondo tecniche e materiali tradizionali.

I costi di sistemazione risultano eccedenti il valore del terreno pertanto si richiede di escluderli dal compendio generale dei beni.

STATO CONSERVATIVO

Il manufatto si presenta in buono stato di conservazione; tuttavia, non risulta conforme alle prescrizioni del vincolo paesaggistico, in quanto la pavimentazione in cemento e la presenza di muri a retta alterano la conformazione originaria dell'area, compromettendo i profili tipici dei terrazzamenti e dei tradizionali muri di cinta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'area è facilmente accessibile dalla strada pubblica. Una parte consistente della superficie risulta pavimentata in cemento, mentre tre lati sono delimitati da muri a retta in blocchi di cemento che fungono da contenimento per il terreno sovrastante. L'immobile, inoltre, non risulta conforme alla sua destinazione originaria di terreno agricolo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile viene utilizzato da:

- **** Omissis **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****

- **** Omissis **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1970 al 27/01/1981	1. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Usufrutto per 1/6 3. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	UFFICIO DEL REGISTRO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	19/09/1970	5665	7530
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	19/09/1970	7530	5665
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/01/1981 al 30/05/2025	1. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2	ATTO NOTARILE			
	2. **** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Usufrutto per 1/6 3. ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	**** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 4. **** Omissis	**** Omissis ****	27/01/1981	1070	
	**** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 4. **** Omissis	Trascrizione			
	**** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 4. **** Omissis	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	**** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 4. **** Omissis	PISTOIA	25/02/1981	1203	805
	**** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 4. **** Omissis	Registrazione			
	**** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 4. **** Omissis	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	**** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 4. **** Omissis				
	**** Omissis **** **** Omissis **** Diritto di: Proprieta' per 1/2 4. **** Omissis				

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

✓ SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Trascritto a PISTOIA il 02/02/2024

Reg. gen. 1123 - Reg. part. 696

Quota: 1/1 1/2

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI ****

Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 133 Particella 749 Subalterno 6 Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE Consistenza - Indirizzo VIA DELLA PIEVE N. civico SNC Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1151 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 02 centiare Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 183 Particella 1149 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 23 centiare Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 1 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 8,5 vani Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Immobile n. 2 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 168 Particella 563 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 55 metri quadri Indirizzo VIA DI SANTOMORO N. civico 106 Piano S1 Immobile n. 3 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 478 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 69 are 70 centiare Immobile n. 4 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 483 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 25 are 60 centiare Immobile n. 5 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 426 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 80 centiare Immobile n. 6 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 482 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 40 centiare Immobile n. 7 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 576 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 20 centiare Immobile n. 8 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 577 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 60 centiare Immobile n. 9 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 169 Particella 212 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 10 are 90 centiare Immobile n. 10 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 189 Particella 10 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 9 are 20 centiare Immobile n. 11 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 488 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 30 centiare Immobile n. 12 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 551 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 10 centiare Immobile n. 13 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 5 are 20 centiare Immobile n. 14 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 557 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 70 centiare Immobile n. 15 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 558 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 20 centiare Immobile n. 16 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 559 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 18 are Immobile n. 17 Comune G713 - PISTOIA (PT) Catasto TERRENI Foglio 168 Particella 560 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 01 are 40 centiare A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI **** Omissis **** Sede Codice fiscale - - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO **** Omissis **** Sesso M **** Omissis **** - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Oneri di cancellazione

Imposta ipotecaria: 0,5% del valore dell'ipoteca, con un minimo di 200 €.

Tassa ipotecaria: 35 €. in base al numero

Imposta di bollo: 59 €.

Oneri di cancelleria: 94 €.

Compenso del notaio o legale: variabile, da concordare con il professionista incaricato.

NORMATIVA URBANISTICA

Territorio Rurale: Ambiti di collina e di montagna - Aree agricole tradizionali di collina e di montagna - Art. 86 n. 1 del RU - vincolo paesaggistico

REGOLARITÀ EDILIZIA

Attualmente l'area è utilizzata come deposito ed è priva di coltura, essendo completamente pavimentata in cemento.

Considerato che l'immobile ricade all'interno del vincolo paesaggistico denominato "Pistoia Nord", sarà necessario procedere al ripristino del terrazzamento o dello stato preesistente, in conformità alle disposizioni del vincolo stesso.

Tale vincolo tutela specificamente gli elementi tradizionali del paesaggio rurale, quali terrazzamenti, ciglionamenti, muri di contenimento e recinzione, i quali devono essere realizzati e mantenuti secondo tecniche e materiali tradizionali.

STIMA

✓ **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

Area agricola (seminativo arborato) adibita a deposito di materiali - situata nel Comune di Pistoia, in località Santomoro. L'appezzamento, di forma regolare, è delimitato su tre lati da muri di contenimento in cemento armato a sostegno del terreno circostante ed è dotato di pavimentazione in cemento. Il bene è direttamente accessibile dalla strada pubblica che collega Pistoia all'abitato di Santomoro, in un contesto di campagna aperta, ai piedi della collina su cui sorge il piccolo borgo di Ponzano. La zona è priva dei principali servizi come parcheggi, negozi e trasporti pubblici.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 576, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 134,40

terreno agricolo situato in via di Santomoro utilizzato come deposito, risulta non conforme agli strumenti urbanistici e non sanabile, poichè i costi della messa in pristino superano il valore del terreno stesso, si ritiene di attribuire un valore d'uso. Il valore d'uso rappresenta l'utilità economica ritraibile da un soggetto attraverso l'impiego diretto e continuativo di un bene, indipendentemente dalla sua commerciabilità sul libero mercato. La sua stima si basa sull'attualizzazione dei flussi di reddito futuri attesi, derivanti dall'utilizzo del bene, ed è assimilabile all'opportunità di investimento alternativo che lo stesso rappresenta.

Secondo i valori indicativi per il 2025, i canoni d'affitto per terreni seminativi in Toscana variano generalmente tra:

€,300 – 700/ha/anno

Calcolando su una superficie di 320,m² (0,032,ha):

Min canone annuo: $0,032 \times 300, = € 9,60$

Max canone annuo: $0,032 \times 700, = € 22,40$

Valore medio: $(9,60 + 22,40)/2 = € 16/\text{anno}$

Applichiamo una decurtazione del 30% per spese di gestione (IMU, manutenzione, ecc.):

Reddito netto medio: $16 \times 0.7 = € 11,20$

Fattore di attualizzazione

Utilizzando il montante basato su BTP 15 anni al 3,21%:

$((1,0321)^{15} - 1) / (0,0321 \times (1,0321)^{15}) \approx 0,593 / 0,05 \approx 11,86$

Valore d'uso complessivo

$11,20 \times 11,86 \approx €132,83$

Valore unitario per metro quadro:

$132,83 \div 320 \approx €0,42/2$

Si ritiene che il bene in oggetto non risulti comodamente divisibile. Alla luce delle criticità riscontrate, sia di natura edilizia che funzionale, si propone l'esclusione del bene dal compendio dei beni posti in vendita, in quanto la sua inclusione potrebbe pregiudicare la commerciabilità dell'intero compendio immobiliare."

Bene N° 3 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	320,00 mq	0,42 €/mq	€ 134,40	100,00%	€ 134,40
--	-----------	-----------	----------	---------	----------

Valore di stima: € 22.344,90

Valore finale di stima: € 22.344,90

Si precisa che, in considerazione dell'impossibilità di sanatoria immediata e della necessità di un intervento di adeguamento con tempistiche stimate in almeno 120 giorni, non è possibile attribuire al bene un valore d'uso immediatamente disponibile. Tale condizione incide negativamente sulla commerciabilità del cespite, che non

risulta attualmente fruibile né alienabile nei termini ordinari di mercato, e pertanto deve essere considerata nella valutazione finale."

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. I lotti sono stati suddivisi tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, raggruppando quelli che, per la presenza di superfetazioni o difformità non sanabili, comporterebbero un ostacolo alla vendita, in quanto non ammortizzabili nei costi. Per tali beni si propone l'esclusione dalla procedura di vendita

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

LOTTO 1

✓ **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via di Santomoro 106

Si tratta di una villetta unifamiliare libera su quattro lati, direttamente accessibile dalla strada pubblica, ubicata in una zona collinare e rurale del comune di Pistoia, precisamente in località Santomoro, a breve distanza dal torrente Bure e dal borgo di Ponzano. L'immobile si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano soffitta, collegati internamente da scale. L'accesso principale avviene dal piano terra, direttamente dalla strada pubblica. Questo livello è composto da un ingresso che immette nella zona giorno articolata in soggiorno e cucina, quest'ultima dotata di balcone. Un disimpegno centrale conduce alla zona notte, dove si trovano quattro camere da letto e un servizio igienico. Dal disimpegno si accede, da un lato, a una scala in legno che porta al piano soffitta, mentre sul lato opposto è collocata la scala che collega al piano seminterrato. Quest'ultimo risulta accessibile anche dall'esterno, attraverso l'area pertinenziale posta a una quota inferiore rispetto al piano stradale. Il piano seminterrato ospita locali di servizio e accessori, tra cui una taverna (attualmente dotata di cucina da rimuovere), una lavanderia, alcune cantine, un servizio igienico e la centrale termica. Sul lato strada è inoltre presente uno scannafosso, accessibile dalla corte esterna di pertinenza. Il piano soffitta è suddiviso in due porzioni: una parte, mansardata e abitabile, è composta da una camera da letto e un bagno; l'altra parte, non praticabile in quanto con altezza inferiore a 1,80 metri, è destinata a semplice soffitta. Completa la proprietà una corte pertinenziale di ampie dimensioni, in parte pavimentata e in parte a verde, dotata sia di un accesso carrabile diretto dalla strada pubblica, sia di un secondo accesso carrabile che collega a un terreno facente parte del medesimo compendio oggetto della presente perizia. L'area in cui si colloca l'immobile è prevalentemente residenziale e rurale, priva di parcheggi pubblici e caratterizzata da una dotazione limitata di servizi nelle immediate vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 563, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 168, Part. 563, Sub. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) $\frac{1}{2}$ + $\frac{1}{2}$

Valore di stima del bene: € 242.812,08

Descrizione

L'immobile oggetto di stima è a destinazione residenziale e si sviluppa su più livelli, con ambienti distribuiti tra piano seminterrato, piano terra, soffitta e locali fuori sagoma.

Al piano seminterrato, accessibile dall'esterno attraverso una corte esclusiva, si trovano un ingresso, un disimpegno che distribuisce una taverna, un ripostiglio, un servizio igienico, un locale deposito e una cantina. Da qui si accede a una seconda taverna con camino, collegata internamente a una lavanderia dove è collocata la centrale termica. Una scala interna collega questo piano ai livelli superiori. Inoltre, attraverso una cantina si accede ad altri due locali cantina disposti in serie, uno dei quali si sviluppa fuori sagoma rispetto al corpo principale. Lungo il perimetro è presente uno scannafosso con altezza di circa 1,82 m.

Al piano terra, un ingresso coperto da loggiato introduce a un disimpegno che distribuisce, da un lato, il soggiorno e, dall'altro, la cucina. Da questo livello partono sia la rampa di scala proveniente dal seminterrato sia una scala in legno che conduce alla soffitta. Sempre al piano terra si sviluppa la zona notte, composta da un disimpegno che distribuisce quattro camere da letto e un bagno.

Il piano soffitta presenta una porzione parzialmente rifinita, adibita a camera, con servizio igienico. L'altezza massima in questo ambiente è di circa 2,20 m, rendendolo solo parzialmente fruibile.

L'immobile è circondato da un'area pertinenziale esclusiva di ampia estensione, in parte pavimentata. Sul lato rivolto verso la strada, l'edificio appare distribuito su un solo piano oltre la soffitta, poiché gli ambienti sottostanti risultano interrati; sugli altri lati, invece, si eleva su due piani fuori terra oltre la soffitta, seguendo l'andamento del terreno.

L'accesso alla proprietà avviene mediante due cancelli carrabili, entrambi affacciati su via di Santomoro.

Premessa alla Stima

La presente valutazione è stata redatta secondo i criteri estimativi ordinari riconosciuti in ambito tecnico, con riferimento alle norme UNI 11558:2014 e UNI/PdR 19:2016, applicando il metodo del confronto di mercato e, ove necessario, il metodo del costo o della capitalizzazione, a seconda delle caratteristiche del bene.

La stima del valore dell'immobile è stata determinata partendo dal valore di mercato dei beni simili (cd. valore comparativo) e apportando le necessarie correzioni tramite coefficiente di normalizzazione e percentuali di abbattimento o di incremento, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione.

In particolare, sono stati considerati i seguenti coefficienti di correzione, usualmente adottati nella prassi estimativa:

Piano:

interrato: -20% / -30%

seminterrato: -10% / -15%

piano terra: -5% / 0%

piani intermedi: coefficiente neutro (0%)

ultimo piano senza ascensore: -10%

attico/panoramico: +5% / +10%

Esposizione e luminosità:

scarsa esposizione/luminosità: -5% / -10%

buona esposizione/luminosità: coefficiente neutro

ottima esposizione/luminosità: +5%

Stato di manutenzione:

da ristrutturare: -20% / -30%

mediocre: -10% / -15%

buono: coefficiente neutro

ottimo/ristrutturato: +5% / +10%

Ascensore:

manca di ascensore (oltre il 2° piano): -5% / -10%

Accessori e pertinenze:

presenza di balconi/terrazzi: +3% / +8%

presenza di cantina/soffitta: +1% / +3%

presenza di box auto/posto auto: +5% / +10%

Caratteristiche di zona e contesto:

zona periferica/disagiata: -10% / -20%

zona centrale/ben servita: +5% / +10%

zona di pregio: +10% / +20%

Le percentuali sopra indicate sono state applicate in base ad un'analisi qualitativa e comparativa dei dati raccolti, al fine di adeguare il valore di mercato degli immobili comparabili a quello dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto delle sue specificità.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si è proceduto con una ricerca sistematica mediante i principali strumenti di valutazione immobiliare disponibili online, tra cui OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), Borsino Immobiliare, RealAdvisor, Wikicasa, nonché attraverso la consultazione di portali specializzati (Immobiliare.it, Casa.it, Caasa, ecc.).

Sono stati inoltre presi in considerazione alcuni atti di compravendita reperiti per immobili situati nella medesima area, tuttavia non ritenuti pienamente attendibili a fini comparativi, in quanto:

riferiti ad immobili non omogenei per tipologia e caratteristiche costruttive rispetto all'oggetto della presente stima;

oppure stipulati in periodi di anomalia di mercato, in particolare durante la fase acuta della pandemia da COVID-19, in cui i valori immobiliari risultavano mediamente ribassati rispetto ai livelli attuali.

La zona oggetto della valutazione (area collinare di Santomoro, Pistoia) presenta inoltre un basso dinamismo di mercato nel periodo successivo alla pandemia, con un numero ridotto di compravendite documentate, il che ha richiesto l'adozione di una valutazione prudenziale, tenendo conto dell'effettiva appetibilità della zona e della vetustà del fabbricato.

Nella determinazione del valore dell'immobile è stato altresì considerato l'impatto delle difformità edilizie, urbanistiche e paesaggistiche rilevate, che influiscono negativamente sul valore di mercato. Tali difformità, potenzialmente sanabili, comportano tuttavia:

la necessità di opere di adeguamento edilizio,

l'avvio di procedimenti di accertamento di conformità urbanistica e paesaggistica,

l'esposizione a sanzioni pecuniarie secondo la normativa vigente,

e l'incertezza giuridica legata alla piena commerciabilità dell'immobile fino all'avvenuta regolarizzazione.

Sebbene la recente normativa nota come "Legge Salva Casa" abbia introdotto alcuni margini di tolleranza per le difformità minori e ampliato le possibilità di sanatoria per gli immobili dotati di abitabilità, specialmente dal punto di vista paesaggistico, essa si focalizza soprattutto su aspetti di impatto ambientale e volumetrie esistenti.

Nel caso specifico, si rileva una superficie di sedime dell'edificio eccedente del 2% rispetto a quanto assentito, il che potrebbe non rientrare pienamente nei margini tollerati, rendendo necessaria una valutazione puntuale da parte degli enti competenti.

Si richiama altresì la sentenza Cass.n 20071/2025, secondo la quale, ai fini dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, la "superficie utile" – come definita dai regolamenti edilizi – esclude le superfici accessorie. Tuttavia, poiché nella presente analisi si confrontano anche i volumi complessivi, si è ritenuto opportuno, in via prudenziale, considerare lo scenario di demolizione delle superfetazioni abusive.

In ragione di tali criticità, si è proceduto ad applicare un ulteriore abbattimento prudenziale del valore di stima, volto a tenere conto dei potenziali costi di regolarizzazione, dei tempi tecnici necessari, e della penalizzazione commerciale derivante da tali situazioni di incertezza urbanistica.

Tale penalizzazione tiene conto dei seguenti fattori:

Approccio a scenari e valore atteso dell'immobile

Ai fini di una stima realistica del valore dell'immobile, si è adottato un approccio a scenari che contempla:

Valore pieno di mercato: mercato libero con esito positivo dell'accertamento di compatibilità paesaggistica.

Valore residuo da semplice uso: stima del valore residuo dell'immobile a seguito di demolizione della superfetazione e di esito negativo dell'accertamento di compatibilità paesaggistica.

La stima finale è calcolata come valore atteso ponderato in funzione della probabilità di ciascun esito. Assumendo, a titolo esemplificativo, una probabilità del 70,% di esito positivo e del 30,% di esito negativo, il valore atteso V è dato da:

$$V=0,7 \times V_{\text{mercato}} + 0,3 \times V_{\text{uso semplice}}$$

dove V_{mercato} e $V_{\text{uso semplice}}$ rappresentano rispettivamente il valore pieno di mercato e il valore residuo dopo demolizione.

Tale metodo consente di integrare nella valutazione il rischio di un esito negativo del procedimento paesaggistico e di ottenere un'indicazione di valore che rifletta le possibili varianti procedurali.

Valutatori immobiliari

Omi valore minimo €1450/mq valore massimo €1800/mq. considerando uno stato conservativo normale

Borsino immobiliare (via di Santomoro) valore minimo € /mq. 988 valore medio €/mq. 1113 valore massimo €/mq. 1237

Borsino immobiliare (via di Santomoro) valutazione online valore minimo € 199752 valore medio e 224856 valore massimo € 249959 riportando valori al mq. valore minimo €/mq. 610 valore medio €/mq. 688 valore massimo e/mq. 764

valutatore immobiliare online riferimento via di Santomoro e 210000 €/mq. 642 con valore minimo € 144000 €/mq.440 valore massimo € 277000 e/mq. 847

media valutatori immobiliari $988 + 610 + 642 =$ €/mq. 747

Annunci immobiliari

Porzione di casa colonica libera su tre lati – Zona Bussotto (Santomoro–Valdibure), Pistoia Prezzo: €,260,000 Superficie commerciale: 220 m² Agenzia: APPAG di Venturi Giulio e/mq. 795

Terratetto plurifamiliare Indirizzo: Via Crespole e Fabbriche 65, Candeglia (Pistoia) Superficie commerciale: 237,m² Prezzo richiesto: €300,000 riferimento annuncio 114341411 (Immobiliare.it) €/mq. 1266

Terratetto plurifamiliare Zona: Santomoro,–,Valdibure, Via Crespole e Fabbriche Superficie commerciale: 155,m² Prezzo richiesto: €,175,000 riferimento annuncio 101316861 (Immobiliare.it) €/mq. 1129

Terratetto unifamiliare in buono stato Località: Santomoro – Valdibure, Pistoia Prezzo: €,240,000 Superficie commerciale: 219,m² riferimento annuncio immobiliare.it €/mq. 1096

villa unifamiliare – Santomoro (Pistoia)Prezzo: €189000 Superficie commerciale: 140,m² Riferimento annuncio (Interno Immobiliare.it): n.5 €/mq. 1350

Villa unifamiliare “V di Santomoro” – Candeglia (Pistoia) Prezzo: €,250.000 Superficie commerciale: 225m² Riferimento annuncio (Immobiliare.it): Villa unifamiliare V di Santomoro, Candeglia, Pistoia (annuncio n.1129 +1096+4) €/mq. 1111

valutazione valore medio

$$\text{€/mq. } 795 + 1129 + 1096 + 1111 = \text{€/mq. } 4131/4 = 1033$$

contratti di compravendita

REPERTORIO N. 231.709 RACCOLTA N. 60.382 Comune di Pistoia, via Di Santomoro n. 128B, mq. 65 prezzo € 97000 e/mq. 1492

«Va sottolineato che, commercialmente, gli immobili di “taglio piccolo” godono di un apprezzamento superiore sul mercato, traducendosi in un valore medio al metro quadro superiore rispetto alle tipologie di dimensioni maggiori.»

Considerando lo stato conservativo e il contesto collinare residenziale, si assume in via prudenziale un valore minimo di riferimento pari a €742/m², coerente con i dati OMI (villini) e in linea con il valore medio delle fonti analizzate

Valutazione del valore d'uso dell'immobile

Ai fini della presente stima si è proceduto alla determinazione del valore d'uso dell'immobile applicando la seguente formula finanziaria, indicata per i beni a vita economica limitata:

$$Af = a \cdot (q (n - 1) / r)$$

dove:

Af = valore finale del bene

a = reddito netto annuo

q = montante unitario

n = annualità

r = saggio di capitalizzazione

Per la determinazione del valore di locazione, non essendo stato possibile reperire contratti di locazione relativi a immobili comparabili nella stessa zona di quello oggetto di stima, si è fatto riferimento alle quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili in stato conservativo normale, che indicano valori compresi tra €/mq/mese 6 e 7,9 (allegato 11).

Non essendo stato possibile reperire contratti di locazione relativi a immobili comparabili nella stessa zona di quello oggetto di stima, si sono utilizzate le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili in stato conservativo normale, che indicano valori di locazione mensili compresi tra €6,00/mq e €7,90/mq.

Alla luce della localizzazione, della destinazione d'uso, dello stato di manutenzione e dell'attuale andamento di mercato, si è scelto il valore minimo di €6,00/mq/mese.

Il reddito lordo annuo viene quindi così calcolato:

Superficie lorda: 327 mq

Valore locazione: €6,00/mq/mese

Reddito lordo annuo:

$$327 \times 6 \times 12 = 23.544 \text{€}$$

$$327 \times 6 \times 12 = 23.544 \text{€}$$

$$\text{Spese gestione (40\%): } 23.544 \times 0.40 = 9.418 \text{€}$$

$$23.544 \times 0.40 = 9.418 \text{€}$$

Reddito netto annuo:

$$23.544 - 9.418 = 14.126 \text{€}$$

$$\text{Montante (15 anni, 4,53\%): } 1,0453(15) - 1/0,05 = 18,3$$

Valore finale:

$$Af = 14.126 \times 18,3 = 258.340 \text{€}$$

Valore unitario:

$$258.340 / 327 \sim 790 \text{€}/\text{mq. coerente con quanto stimato}$$

Giustificazione delle spese di gestione al 40%

La scelta di applicare una quota di spese di gestione pari al 40% del reddito lordo annuo si giustifica principalmente con la vetustà sia degli impianti sia dell'intero fabbricato, che comporta un maggior impegno economico per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

In particolare:

Manutenzione ordinaria e straordinaria: gli impianti (elettrico, idraulico, riscaldamento, ecc.) di vecchia data richiedono frequenti interventi di riparazione e aggiornamento per garantire sicurezza e funzionalità.

Aggiornamento normativo e adeguamenti: fabbricato e impianti potrebbero necessitare di adeguamenti rispetto alle normative vigenti, con conseguenti costi rilevanti.

Maggiore rischio di guasti o malfunzionamenti: l'età avanzata delle componenti dell'immobile implica una maggiore probabilità di interventi non programmati, da considerare nel bilancio complessivo delle spese.

Costi assicurativi più elevati: spesso correlati a fabbricati vetusti, con maggior rischio di danni.

Tale percentuale del 40% risulta quindi una stima prudentiale e coerente con la realtà gestionale dell'immobile, considerando la necessità di mantenere un livello adeguato di efficienza e sicurezza durante l'arco temporale di riferimento.

immobile non risulta comodamente frazionabile né fisicamente né funzionalmente; pertanto, ai fini della sua migliore commerciabilità, si suggerisce di procedere alla vendita congiunta delle due quote indivise (50% + 50%)."

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Villetta Pistoia (PT) - Via di Santomoro 106	327,24 mq	742,00 €/mq	€ 242.812,08	100,00%	€ 242.812,08
Valore di stima:					€ 242.812,08

Valore di stima: € 242.812,08

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
regolarizzazione urbanistica e paesaggistica, catastale come riportato nel capitolo stima	24000	€
Costi demolizioni comprensivi di eventuali interventi suppletivi	15000	€
deprezzamento rischio ed imprevisti	45000	€

Valore finale di stima: € 158.812,08

«Si stima che le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e paesaggistica dell'immobile, comprensive delle opere di demolizione e sigillatura di circa 100 m³ di superfetazioni, oltre agli oneri tecnici e sanzionatori, ammontino a circa €84000

Tale valore risulta congruo rispetto ai costi definiti dalle delibere del Comune di Pistoia (allegate), tenuto conto della complessità amministrativa, della natura edilizia degli abusi e degli adempimenti connessi alla sanatoria.

“Considerato il rischio non trascurabile di esito negativo del procedimento autorizzativo (nella valutazione di impatto ambientale l'area di sedime risulta maggiore rispetto quella autorizzata sebbene il volume realizzato risulti inferiore così come concorrano alla valutazione le superfici utili) , si è ritenuto prudente applicare una riduzione supplementare del valore stimato, a parziale copertura della possibilità di demolizione o perdita di legittimazione urbanistico-paesaggistica dell'immobile.”

✓ **Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO**

Terreno agricolo con destinazione prevalente a seminativo arborato, situato nel Comune di Pistoia, in località Santomoro, in prossimità del torrente Bure e con accesso diretto dalla strada pubblica. L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico “Pistoia Nord” e del vincolo relativo ai corsi d'acqua, pertanto i manufatti presenti al suo interno non risultano conformi né alle normative urbanistiche né a quelle paesaggistiche. Di conseguenza, sarà necessario procedere alla loro rimozione e al ripristino dello stato originario dei luoghi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 559, Qualità Seminativo arborato

Valore di stima del bene: € 7.596,00

L'immobile è costituito da un terreno agricolo ubicato in località Santomoro, nel Comune di Pistoia. L'appezzamento ha forma regolare, giacitura pianeggiante ed è direttamente accessibile dalla strada pubblica, lungo l'asse viario che collega Pistoia alla frazione di Santomoro, a ridosso del torrente Bure.

Il fondo si presenta in buone condizioni di manutenzione. Su di esso sono presenti alcuni manufatti precari (tettoie e box in lamiera), i quali non possono essere sanati per la presenza del vincolo paesaggistico e pertanto dovranno essere demoliti con ripristino dello stato originario dei luoghi.

Ai fini della determinazione del valore economico del terreno agricolo sito in Pistoia (Via di Santomoro), si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) applicabili alla coltura "seminativo arborato" e "seminativo arborato irriguo", così come pubblicati nel BURT n.8 del 22 febbraio 2023 (anno di applicazione 2023, riferiti al 2022), in assenza di dati specifici per la Provincia di Pistoia.

In particolare, i valori VAM nella regione agraria di riferimento risulta circa 26000 €/ha, a seconda delle caratteristiche irrigue e delle differenti zone omogenee.

Non sono stati reperiti contratti di compravendita recenti per terreni analoghi nella zona – evidenziando un mercato agricolo locale caratterizzato da scarsa dinamicità.

Si confrontano inoltre annunci immobiliari di vendita di terreni aventi le stesse caratteristiche e si esegue una media comparativa

Terreno agricolo in vendita scheda SC9418440 Pistoia € 28000 mq. 4800 (All'aumentare della superficie, il prezzo unitario del terreno tende a diminuire) €/mq. 5,83

terreno agricolo in vendita S. Felice Piteccio riferimento 61043810 mq. 17607 € 79000 €/mq. 4,5

terreno agricolo in vendita località Statigliana riferimento 61044153 € 5000 mq. 900 €7mq. 5,56

terreno agricolo in vendita località Piteccio riferimento agenzia mediocasa € 15000 mq. 2610 €/mq. 5,75

Si esegue una media comparativa considerando le caratteristiche e la dimensione $€ 2,60 + 4,5 + 5,56 / 3 = € / mq. 4,22$ si ritiene un valore attendibile

Il terreno non risulta comodamente divisibile pertanto si ritiene di porre in vendita per l'intero

$50\% € 3798,00 + 50\% € 3798,00 = € 7596,00$

A tali valori occorre detrarre i costi necessari per la demolizione delle superfetazioni presenti sul terreno per circa complessivi € 8572,72

✓ **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

Terreno agricolo situato in prossimità del torrente Bure, accessibile dalla particella adiacente 559 della stessa proprietà.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 560, Qualità Pascolo

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

Valore di stima del bene: € 58,80

erreno agricolo con prevalente qualità pascolo, situato nel Comune di Pistoia, località Santomoro. L'appezzamento, di forma trapezoidale e con giacitura pressoché pianeggiante, si trova al di sotto della strada

che collega Pistoia a Santomoro, adiacente al torrente Bure. L'accesso al terreno avviene tramite un altro fondo di proprietà degli stessi soggetti. Il bene si presenta in buono stato di manutenzione.

Ai fini della determinazione del valore economico del terreno agricolo sito in Pistoia (Via di Santomoro), si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) applicabili alla coltura "seminativo arborato" e "seminativo arborato irriguo", così come pubblicati nel BURT n.8 del 22 febbraio 2023 (anno di applicazione 2023, riferiti al 2022), in assenza di dati specifici per la Provincia di Pistoia.

In particolare, i valori VAM nella regione agraria di riferimento 4200 €/ha

Non sono stati reperiti contratti di compravendita recenti per terreni analoghi nella zona - evidenziando un mercato agricolo locale caratterizzato da scarsa dinamicità.

non risultano annunci di vendita relativi al pascolo pertanto si considera valida la valutazione del VAM

Il bene non risulta comodamente divisibile pertanto si ritiene più vantaggioso vendere le quote 50 % 29,40 + 50 % 29,40 per il totale di € 58,80

✓ **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

Terreno agricolo a canneto, di forma stretta e allungata, che si sviluppa lungo via di Santomoro, da cui ha accesso diretto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 558, Qualità Canneto

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

Valore di stima del bene: € 96,00

Terreno agricolo con prevalente qualità canneto ubicato in Comune di Pistoia, località Santomoro.

L'appezzamento, di forma stretta e allungata ed è servito dalla strada principale.

Ai fini della determinazione del valore economico del terreno agricolo sito in Pistoia (Via di Santomoro), si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) applicabili alla coltura "canneto", così come pubblicati nel BURT n.8 del 22 febbraio 2023 (anno di applicazione 2023, riferiti al 2022), in assenza di dati specifici per la Provincia di Pistoia.

In particolare, i valori VAM nella regione agraria di riferimento risulta 8000 €/ha,

Non sono stati reperiti contratti di compravendita recenti per terreni analoghi nella zona - evidenziando un mercato agricolo locale caratterizzato da scarsa dinamicità.

Il bene non risulta comodamente divisibile pertanto si ritiene più vantaggioso vendere le quote 50% 48 + 50% 48 = € 96

✓ **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

Nel Comune di Pistoia, in località Santomoro, si trova un piccolo appezzamento di terreno agricolo caratterizzato prevalentemente dalla presenza di bosco ceduo. L'area ha una morfologia sostanzialmente pianeggiante. Il terreno si colloca ad una quota inferiore rispetto alla strada che collega Pistoia alla frazione di

Santomoro, ed è situato nelle immediate vicinanze del torrente Bure. L'accesso avviene attraverso un fondo confinante, anch'esso di proprietà dei medesimi titolari.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 557, Qualità Bosco ceduo Valore di stima del bene: € 221,00

Terreno agricolo con prevalente coltura a bosco situato in vicinanza del torrente Bure, risulta accessibile da altro fondo facente parte della medesima proprietà.

Ai fini della determinazione del valore economico del terreno agricolo sito in Pistoia (Via di Santomoro), si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) applicabili alla coltura "bosco ceduo", così come pubblicati nel BURT n.8 del 22 febbraio 2023 (anno di applicazione 2023, riferiti al 2022), in assenza di dati specifici per la Provincia di Pistoia.

In particolare, i valori VAM nella regione agraria di riferimento è pari a 13000 €/ha,

Non sono stati reperiti contratti di compravendita recenti per terreni analoghi nella zona – evidenziando un mercato agricolo locale caratterizzato da scarsa dinamicità.

Il bene non risulta comodamente divisibile pertanto si ritiene più vantaggioso vendere le quote 50% 110,50 + 50% 110,50 = € 221,00

✓ **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

Terreno agricolo con coltura prevalente seminativo arborato, servito dalla strada pubblica via di Santomoro, si sviluppa su una superficie pressoché pianeggiante.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 556, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 2.194,40

Terreno agricolo con prevalente qualità seminativo arborato ubicato in Comune di Pistoia, località Santomoro. L'appezzamento, di forma poligonale e con una superficie di circa 520mq, presenta una giacitura pressoché pianeggiante ed è ubicato al di sotto della strada che collega Pistoia a Santomoro, a ridosso del torrente Bure. Il bene è direttamente accessibile dalla strada pubblica e si presenta in buono stato di manutenzione.

Ai fini della determinazione del valore economico del terreno agricolo sito in Pistoia (Via di Santomoro), si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) applicabili alla coltura "seminativo arborato" e "seminativo arborato irriguo", così come pubblicati nel BURT n.8 del 22 febbraio 2023 (anno di applicazione 2023, riferiti al 2022), in assenza di dati specifici per la Provincia di Pistoia.

In particolare, i valori VAM nella regione agraria di riferimento risulta circa 26000 €/ha, a seconda delle caratteristiche irrigue e delle differenti zone omogenee.

Non sono stati reperiti contratti di compravendita recenti per terreni analoghi nella zona – evidenziando un mercato agricolo locale caratterizzato da scarsa dinamicità.

Si confrontano inoltre annunci immobiliari di vendita di terreni aventi le stesse caratteristiche e si esegue una media comparativa

Terreno agricolo in vendita scheda SC9418440 Pistoia € 28000 mq. 4800 (All'aumentare della superficie, il prezzo unitario del terreno tende a diminuire) €/mq. 5,83

terreno agricolo in vendita S. Felice Piteccio riferimento 61043810 mq. 17607 € 79000 €/mq. 4.5

terreno agricolo in vendita località Statigliana riferimento 61044153 € 5000 mq. 900 €7mq. 5,56

terreno agricolo in vendita località Piteccio riferimento agenzia mediocasa € 15000 mq. 2610 €/mq. 5,75

Si esegue una media comparativa considerando le caratteristiche e la dimensione $\text{€ } 2,60 + 4,5 + 5,56 / 3 = \text{€}/\text{mq. } 4,22$ si ritiene un valore attendibile

Il terreno non risulta comodamente divisibile pertanto si ritiene di porre in vendita per l'intero

$50\% \text{ €} + 50\% \text{ € } 1097,20 = \text{€} 2194,40$

A tali valori occorre detrarre i costi necessari per la demolizione delle superfetazioni presenti sul terreno per circa complessivi € 8572,72

✓ **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

Terreno agricolo pressochè pianeggiante servito da strada pubblica via di Santomoro.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 551, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 542,30

Ai fini della determinazione del valore economico del terreno agricolo sito in Pistoia (Via di Santomoro), si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) applicabili alla coltura uliveto-vigneto, così come pubblicati nel BURT n.8 del 22 febbraio 2023 (anno di applicazione 2023, riferiti al 2022), in assenza di dati specifici per la Provincia di Pistoia.

In particolare, i valori VAM nella regione agraria di riferimento risulta 48000 €/ha, a seconda delle caratteristiche irrigue e delle differenti zone omogenee.

Non sono stati reperiti contratti di compravendita recenti per terreni analoghi nella zona – evidenziando un mercato agricolo locale caratterizzato da scarsa dinamicità.

Si confrontano inoltre annunci immobiliari di vendita di terreni aventi le stesse caratteristiche e si esegue una media comparativa

Terreno agricolo in vendita scheda SC9418440 Pistoia € 28000 mq. 4800 (All'aumentare della superficie, il prezzo unitario del terreno tende a diminuire) €/mq. 5,83

terreno agricolo in vendita S. Felice Piteccio riferimento 61043810 mq. 17607 € 79000 €/mq. 4.5

terreno agricolo in vendita località Statigliana riferimento 61044153 € 5000 mq. 900 €7mq. 5,56

terreno agricolo in vendita località Piteccio riferimento agenzia mediocasa € 15000 mq. 2610 €/mq. 5,75

Si esegue una media comparativa considerando le caratteristiche e la dimensione $\text{€} 4,80 + 4,5 + 5,56 / 3 = \text{€}/\text{mq. } 4,93$ si ritiene un valore attendibile

Il bene non risulta comodamente divisibile pertanto si ritiene più vantaggioso vendere le quote 50% 460,90 + 50% 460,90 = € 542,30

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	1800,00 mq	4,22 €/mq	€ 7.596,00	100,00%	€ 7.596,00
Bene N° 5 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	140,00 mq	0,42 €/mq	€ 58,80	100,00%	€ 58,80
Bene N° 6 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	120,00 mq	8,00 €/mq	€ 96,00	100,00%	€ 96,00
Bene N° 7 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	170,00 mq	1,30 €/mq	€ 221,00	100,00%	€ 221,00
Bene N° 8 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	520,00 mq	4,22 €/mq	€ 2.194,40	100,00%	€ 2.194,40
Bene N° 9 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	110,00 mq	4,93 €/mq	€ 542,30	100,00%	€ 542,30
Valore di stima:					€ 10.708,50

Valore di stima: € 10.708,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
demolizione superfetazioni	8572,72	€

Valore finale di stima: € 2.135,78

TOTALE STIMA LOTTO 1 € 156947,86

LOTTO 2

✓ **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

Trattasi di terreno agricolo servito da strada pubblica (via di Santomoro), con giacitura acclive e coltivato prevalentemente a olivi

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 488, Qualità uliveto-vigneto

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

Valore di stima del bene: € 4.091,90

Ai fini della determinazione del valore economico del terreno agricolo sito in Pistoia (Via di Santomoro), si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) applicabili alla coltura uliveto-vigneto, così come pubblicati nel BURT n.8 del 22 febbraio 2023 (anno di applicazione 2023, riferiti al 2022), in assenza di dati specifici per la Provincia di Pistoia.

In particolare, i valori VAM nella regione agraria di riferimento risulta 48000 €/ha, a seconda delle caratteristiche irrigue e delle differenti zone omogenee.

Non sono stati reperiti contratti di compravendita recenti per terreni analoghi nella zona – evidenziando un mercato agricolo locale caratterizzato da scarsa dinamicità.

Si confrontano inoltre annunci immobiliari di vendita di terreni aventi le stesse caratteristiche e si esegue una media comparativa

Terreno agricolo in vendita scheda SC9418440 Pistoia € 28000 mq. 4800 (All'aumentare della superficie, il prezzo unitario del terreno tende a diminuire) €/mq. 5,83

terreno agricolo in vendita S. Felice Piteccio riferimento 61043810 mq. 17607 € 79000 €/mq. 4,5

terreno agricolo in vendita località Statigliana riferimento 61044153 € 5000 mq. 900 €7mq. 5,56

terreno agricolo in vendita località Piteccio riferimento agenzia mediocasa € 15000 mq. 2610 €/mq. 5,75

Si esegue una media comparativa considerando le caratteristiche e la dimensione $€4,80 + 4,5 + 5,56 / 3 = €/mq. 4,93$ si ritiene un valore attendibile

Il bene non risulta comodamente divisibile pertanto si ritiene più vantaggioso vendere le quote 50% 2045,95 + 50% 2045,95 = € 4091,90

✓ **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

Terreno agricolo che si estende con superficie irregolare con giacitura acclive tipica delle colline Pistoiesi, ubicato sopra via di Santomoro risulta intercluso ed è accessibile dalla particella 488 del foglio 168 catasto terreni della stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 478, Qualità uliveto-vigneto

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

Valore di stima del bene: € 34.362,10

Ai fini della determinazione del valore economico del terreno agricolo sito in Pistoia (Via di Santomoro), si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) applicabili alla coltura uliveto-vigneto, così come pubblicati nel

BURT n.8 del 22 febbraio 2023 (anno di applicazione 2023, riferiti al 2022), in assenza di dati specifici per la Provincia di Pistoia.

In particolare, i valori VAM nella regione agraria di riferimento risulta 48000 €/ha, a seconda delle caratteristiche irrigue e delle differenti zone omogenee.

Non sono stati reperiti contratti di compravendita recenti per terreni analoghi nella zona – evidenziando un mercato agricolo locale caratterizzato da scarsa dinamicità.

Si confrontano inoltre annunci immobiliari di vendita di terreni aventi le stesse caratteristiche e si esegue una media comparativa

Terreno agricolo in vendita scheda SC9418440 Pistoia € 28000 mq. 4800 (All'aumentare della superficie, il prezzo unitario del terreno tende a diminuire) €/mq. 5,83

terreno agricolo in vendita S. Felice Piteccio riferimento 61043810 mq. 17607 € 79000 €/mq. 4,5

terreno agricolo in vendita località Statigliana riferimento 61044153 € 5000 mq. 900 €7mq. 5,56

terreno agricolo in vendita località Piteccio riferimento agenzia mediocasa € 15000 mq. 2610 €/mq. 5,75

Si esegue una media comparativa considerando le caratteristiche e la dimensione $€4,80 + 4,5 + 5,56 / 3 = €/mq. 4,93$ si ritiene un valore attendibile

Il bene non risulta comodamente divisibile pertanto si ritiene più vantaggioso vendere le quote 50% 17181,05 + 50% 17181,05 = € 34362,10

✓ **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

Terreno agricolo coltivato ad oliveto, situato nella zona collinare di Santomoro, Comune di Pistoia. Il fondo risulta intercluso, ovvero privo di accesso diretto alla viabilità pubblica, ed è accessibile esclusivamente tramite la particella n. 478 del foglio 168 del Catasto Terreni del Comune di Pistoia, intestata ai medesimi titolari catastali.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 483, Qualità uliveto-vigneto

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

Valore di stima del bene: € 12.620,80

Ai fini della determinazione del valore economico del terreno agricolo sito in Pistoia (Via di Santomoro), si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) applicabili alla coltura uliveto-vigneto, così come pubblicati nel BURT n.8 del 22 febbraio 2023 (anno di applicazione 2023, riferiti al 2022), in assenza di dati specifici per la Provincia di Pistoia.

In particolare, i valori VAM nella regione agraria di riferimento risulta 48000 €/ha, a seconda delle caratteristiche irrigue e delle differenti zone omogenee.

Non sono stati reperiti contratti di compravendita recenti per terreni analoghi nella zona – evidenziando un mercato agricolo locale caratterizzato da scarsa dinamicità.

Si confrontano inoltre annunci immobiliari di vendita di terreni aventi le stesse caratteristiche e si esegue una media comparativa

Terreno agricolo in vendita scheda SC9418440 Pistoia € 28000 mq. 4800 (All'aumentare della superficie, il prezzo unitario del terreno tende a diminuire) €/mq. 5,83

terreno agricolo in vendita S. Felice Piteccio riferimento 61043810 mq. 17607 € 79000 €/mq. 4.5

terreno agricolo in vendita località Statigliana riferimento 61044153 € 5000 mq. 900 €7mq. 5,56

terreno agricolo in vendita località Piteccio riferimento agenzia mediocasa € 15000 mq. 2610 €/mq. 5,75

Si esegue una media comparativa considerando le caratteristiche e la dimensione $€4,80 + 4,5 + 5,56 / 3 = €/mq. 4,93$ si ritiene un valore attendibile

Il bene non risulta comodamente divisibile pertanto si ritiene più vantaggioso vendere le quote 50% 6310,40 + 50% 6310,40 = € 12620,80

✓ **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

terreno agricolo con coltura prevalente ad uliveto, disposto in zona collinare, privo di accesso diretto dalla strada ma dalla particella 483 del foglio 168 Catasto terreni di Pistoia, di proprietà dei medesimi titolari.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 482, Qualità uliveto-vigneto

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

Valore di stima del bene: € 4.141,20

Ai fini della determinazione del valore economico del terreno agricolo sito in Pistoia (Via di Santomoro), si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) applicabili alla coltura uliveto-vigneto, così come pubblicati nel BURT n.8 del 22 febbraio 2023 (anno di applicazione 2023, riferiti al 2022), in assenza di dati specifici per la Provincia di Pistoia.

In particolare, i valori VAM nella regione agraria di riferimento risulta 48000 €/ha, a seconda delle caratteristiche irrigue e delle differenti zone omogenee.

Non sono stati reperiti contratti di compravendita recenti per terreni analoghi nella zona – evidenziando un mercato agricolo locale caratterizzato da scarsa dinamicità.

Si confrontano inoltre annunci immobiliari di vendita di terreni aventi le stesse caratteristiche e si esegue una media comparativa

Terreno agricolo in vendita scheda SC9418440 Pistoia € 28000 mq. 4800 (All'aumentare della superficie, il prezzo unitario del terreno tende a diminuire) €/mq. 5,83

terreno agricolo in vendita S. Felice Piteccio riferimento 61043810 mq. 17607 € 79000 €/mq. 4.5

terreno agricolo in vendita località Statigliana riferimento 61044153 € 5000 mq. 900 €7mq. 5,56

terreno agricolo in vendita località Piteccio riferimento agenzia mediocasa € 15000 mq. 2610 €/mq. 5,75

Si esegue una media comparativa considerando le caratteristiche e la dimensione $€4,80 + 4,5 + 5,56 / 3 = €/mq. 4,93$ si ritiene un valore attendibile

Il bene non risulta comodamente divisibile pertanto si ritiene più vantaggioso vendere le quote 50% 2070,60 + 50% 2070,60 = € 4141,20

✓ **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI PONZANO

Descrizione del bene Il terreno oggetto di analisi è un fondo agricolo con coltura prevalente ad uliveto, situato in prossimità della località Ponzano, in zona collinare. L'appezzamento risulta servito da strada comunale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 426, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 4.095,00

Ai fini della determinazione del valore economico del terreno agricolo sito in Pistoia (Via di Santomoro), si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) applicabili alla coltura "Oliveto", così come pubblicati nel BURT n.8 del 22 febbraio 2023 (anno di applicazione 2023, riferiti al 2022), in assenza di dati specifici per la Provincia di Pistoia.

In particolare, i valori VAM nella regione agraria di riferimento 57000 €/ha, a seconda delle caratteristiche irrigue e delle differenti zone omogenee.

Non sono stati reperiti contratti di compravendita recenti per terreni analoghi nella zona – evidenziando un mercato agricolo locale caratterizzato da scarsa dinamicità.

Si confrontano inoltre annunci immobiliari di vendita di terreni aventi le stesse caratteristiche e si esegue una media comparativa

Terreno agricolo in vendita scheda SC9418440 Pistoia € 28000 mq. 4800 (All'aumentare della superficie, il prezzo unitario del terreno tende a diminuire) €/mq. 5,83

terreno agricolo in vendita S. Felice Piteccio riferimento 61043810 mq. 17607 € 79000 €/mq. 4,5

terreno agricolo in vendita località Statigliana riferimento 61044153 € 5000 mq. 900 €/mq. 5,56

terreno agricolo in vendita località Piteccio riferimento agenzia mediocasa € 15000 mq. 2610 €/mq. 5,75

Si esegue una media comparativa considerando le caratteristiche e la dimensione $5,7 + 4,5 + 5,56 / 3 = \text{€/mq. } 5,25$ si ritiene un valore attendibile

Il bene non risulta comodamente divisibile pertanto si ritiene più vantaggioso vendere le quote 50% 2047,50 + 50% 2047,50 = € 4095,00

✓ **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - STRADA COMUNALE DI CASTEL DE GAI

Terreno agricolo con prevalente qualità bosco ubicato in Comune di Pistoia, località Ponzano, in una zona collinare. Risulta servito da strada comunale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 169, Part. 212, Qualità uliveto-vigneto

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

Valore di stima del bene: € 5.373,70

Ai fini della determinazione del valore economico del terreno agricolo sito in Pistoia (Via di Santomoro), si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) applicabili alla coltura uliveto-vigneto, così come pubblicati nel

BURT n.8 del 22 febbraio 2023 (anno di applicazione 2023, riferiti al 2022), in assenza di dati specifici per la Provincia di Pistoia.

In particolare, i valori VAM nella regione agraria di riferimento risulta 48000 €/ha, a seconda delle caratteristiche irrigue e delle differenti zone omogenee.

Non sono stati reperiti contratti di compravendita recenti per terreni analoghi nella zona – evidenziando un mercato agricolo locale caratterizzato da scarsa dinamicità.

Si confrontano inoltre annunci immobiliari di vendita di terreni aventi le stesse caratteristiche e si esegue una media comparativa

Terreno agricolo in vendita scheda SC9418440 Pistoia € 28000 mq. 4800 (All'aumentare della superficie, il prezzo unitario del terreno tende a diminuire) €/mq. 5,83

terreno agricolo in vendita S. Felice Piteccio riferimento 61043810 mq. 17607 € 79000 €/mq. 4,5

terreno agricolo in vendita località Statigliana riferimento 61044153 € 5000 mq. 900 € 7mq. 5,56

terreno agricolo in vendita località Piteccio riferimento agenzia mediocasa € 15000 mq. 2610 €/mq. 5,75

Si esegue una media comparativa considerando le caratteristiche e la dimensione $€4,80 + 4,5 + 5,56 / 3 = €/mq. 4,93$ si ritiene un valore attendibile

Il bene non risulta comodamente divisibile pertanto si ritiene più vantaggioso vendere le quote $50\% 2686,85 + 50\% 2686,85 = € 5373,70$

✓ **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - LOCALITA' GERINO

Terreno boscoso situato in località Gerino, non risulta servito da strada principale e non si rilevano servitù trascritte riguardo la possibilità di passo da altre particelle

Identificato al catasto Terreni - Fg. 189, Part. 10, Qualità Bosco misto, Graffato 0,29

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

Valore di stima del bene: € 929,20

Ai fini della determinazione del valore economico del terreno agricolo sito in Pistoia (Via di Santomoro), si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) applicabili alla coltura bosco, così come pubblicati nel BURT n.8 del 22 febbraio 2023 (anno di applicazione 2023, riferiti al 2022), in assenza di dati specifici per la Provincia di Pistoia.

In particolare, i valori VAM nella regione agraria di riferimento risulta 15000 €/ha

Non sono stati reperiti contratti di compravendita recenti per terreni analoghi nella zona – evidenziando un mercato agricolo locale caratterizzato da scarsa dinamicità.

Si confrontano inoltre annunci immobiliari di vendita di terreni aventi le stesse caratteristiche e si esegue una media comparativa

Terreno boschivo 8.700,m² — zona colline pistoiesi, principalmente acacie e castagni Prezzo: €,8.000 (annuncio del 20 novembre 2023) 0,92/m²

Terreno boschivo privato, 2.750,m² — Serravalle Pistoiese (vicino Pistoia), prezzo €,10.000 , ~ €,3,64/m²
 si esegue una media comparativa $0,92 + 3,64 + 1,5 / 3 = \text{€}/\text{mq}$ 2,02

Il bene non risulta comodamente divisibile pertanto si ritiene più vantaggioso vendere le quote 50% 929,20 + 50% 929,20= € 929,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	830,00 mq	4,93 €/mq	€ 4.091,90	100,00%	€ 4.091,90
Bene N° 11 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	6970,00 mq	4,93 €/mq	€ 34.362,10	100,00%	€ 34.362,10
Bene N° 12 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	2560,00 mq	4,93 €/mq	€ 12.620,80	100,00%	€ 12.620,80
Bene N° 13 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	840,00 mq	4,93 €/mq	€ 4.141,20	100,00%	€ 4.141,20
Bene N° 14 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI PONZANO	780,00 mq	5,25 €/mq	€ 4.095,00	100,00%	€ 4.095,00
Bene N° 15 - Terreno Pistoia (PT) - STRADA COMUNALE DI CASTEL DE GAI	1090,00 mq	4,93 €/mq	€ 5.373,70	100,00%	€ 5.373,70
Bene N° 16 - Terreno Pistoia (PT) - LOCALITA' GERINO	920,00 mq	2,02 €/mq	€ 1.858,40	50,00%	€ 929,20
Valore di stima:					€ 65.613,90

Valore di stima: € 65.613,90

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
demolizione tettoia abusiva	3500,00	€

Valore finale di stima: € 62.113,90

✓ **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

L'immobile oggetto di rilievo è una rimessa agricola situata in via Santomoro, nel territorio comunale di Pistoia, località Santomoro. L'edificio è collocato all'interno di un terreno con accesso diretto dalla strada pubblica e si sviluppa su due livelli, di cui uno a quota strada e l'altro a una quota inferiore (piano seminterrato). La costruzione risulta libera su tutti e quattro i lati. I due piani non sono comunicanti internamente. L'accesso al piano terra avviene tramite un portone scorrevole in metallo posto sul fronte principale, in adiacenza alla strada. Il piano seminterrato è accessibile invece dall'area pertinenziale agricola retrostante, che si sviluppa lungo la sponda del torrente Bure. L'edificio è attualmente utilizzato come deposito. Sul prospetto posteriore è presente una tettoia in eternit, mentre sul lato est del fabbricato è stata realizzata un'ulteriore copertura sorretta da elementi di ponteggio metallico. Il piano terra si configura come un unico ambiente coperto da una struttura a capanna, con l'inserimento di controsoffittature che riducono localmente l'altezza interna. Il piano seminterrato è suddiviso in ambienti distinti ma comunicanti, privi di chiusure interne, che si estendono per l'intero perimetro del fabbricato soprastante. Le murature sono realizzate in blocchi Poroton.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 577, Qualità FU D ACCERT

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

Valore di stima del bene: € 22.210,50

Il bene in oggetto è un terreno agricolo situato in prossimità del torrente Bure, con accesso diretto da via di Santomoro. Su di esso insiste un fabbricato allo stato grezzo destinato a magazzino, articolato su due livelli: un piano seminterrato accessibile dal retro e un piano terra accessibile dalla strada principale. I due livelli non risultano tra loro comunicanti internamente.

Il fabbricato presenta inoltre tettoie e coperture realizzate in lastre di cemento-amianto (eternit), che comportano ulteriori criticità in termini di sicurezza e costi di bonifica.

L'immobile ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico, sebbene la sua edificazione risulti antecedente all'apposizione del vincolo stesso. Tuttavia, come già esposto nel capitolo relativo alla regolarità edilizia, l'immobile non risulta sanabile dal punto di vista paesaggistico se non a fronte di interventi onerosi di adeguamento e mitigazione paesaggistica. Tali costi, uniti allo stato grezzo della costruzione e alla presenza di materiali da bonificare, compromettono fortemente la commerciabilità del bene.

Alla luce delle suddette considerazioni, si ritiene congruo attribuire un mero valore d'uso, riservandosi di richiedere l'estromissione del bene dal compendio immobiliare oggetto di valutazione, in quanto le sue criticità strutturali, urbanistiche e ambientali ne pregiudicano significativamente la vendibilità e la sostenibilità economica di qualsiasi intervento.

Per quanto attiene al valore d'uso si considera la formula $Af = a (q^n - 1)/r$

Valore minimo locativo (2,8 €/mq/mese)

Reddito lordo annuo: $140 \times 2,8 \times 12 = €4.704$

Spese di gestione (30%): €1.411, Reddito netto: €3.293

Montante unitario (4,53% tasso BTP, n=15 anni): $(1,0453^{15} - 1)/0,07 \sim 7,228$

$Af = 3.293 \times 7,228 = €23.803$

Valore unitario: $23.803 / 140 = €170/mq$

L'immobile non risulta comodamente divisibile pertanto le quote in vendita devono essere poste nella totalità

Il costo stimato per l'adeguamento del fabbricato alla licenza edilizia si aggira indicativamente a circa €67.164,65, comprensivo di spese tecniche e sicurezza. Si precisa che tale stima ha carattere indicativo in quanto la scrivente non entra nel merito del progetto di adeguamento.

Si evidenzia che tale importo supera il valore stesso attribuibile al fabbricato, rendendolo di fatto non appetibile sul mercato.

✓ **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

Area agricola (seminativo arborato) adibita a deposito di materiali situata nel Comune di Pistoia, in località Santomoro. L'appezzamento, di forma regolare, è delimitato su tre lati da muri di contenimento in cemento armato a sostegno del terreno circostante ed è dotato di pavimentazione in cemento. Il bene è direttamente accessibile dalla strada pubblica che collega Pistoia all'abitato di Santomoro, in un contesto di campagna aperta, ai piedi della collina su cui sorge il piccolo borgo di Ponzano. La zona è priva dei principali servizi come parcheggi, negozi e trasporti pubblici.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 576, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 134,40

terreno agricolo situato in via di Santomoro utilizzato come deposito, risulta non conforme agli strumenti urbanistici e non sanabile, poichè i costi della messa in pristino superano il valore del terreno stesso, si ritiene di attribuire un valore d'uso. Il valore d'uso rappresenta l'utilità economica ritraibile da un soggetto attraverso l'impiego diretto e continuativo di un bene, indipendentemente dalla sua commerciabilità sul libero mercato. La sua stima si basa sull'attualizzazione dei flussi di reddito futuri attesi, derivanti dall'utilizzo del bene, ed è assimilabile all'opportunità di investimento alternativo che lo stesso rappresenta.

Secondo i valori indicativi per il 2025, i canoni d'affitto per terreni seminativi in Toscana variano generalmente tra:

€,300 – 700/ha/anno

Calcolando su una superficie di 320,m² (0,032,ha):

Min canone annuo: $0,032 \times 300, = € 9,60$

Max canone annuo: $0,032 \times 700, = € 22,40$

Valore medio: $(9,60 + 22,40)/2 = € 16/\text{anno}$

Applichiamo una decurtazione del 30% per spese di gestione (IMU, manutenzione, ecc.):

Reddito netto medio: $16 \times 0.7 = € 11,20$

Fattore di attualizzazione

Utilizzando il montante basato su BTP 15 anni al 3,21%:

$,,, - 1) / , = 1,032115 - 10,05 \sim 0,593 / 0,05 \sim 11,86$

Valore d'uso complessivo
,,,,=11,20×11,86~€132,83

Valore unitario per metro quadro:

132,83÷320~€0,42/2

Si ritiene che il bene in oggetto non risulti comodamente divisibile. Alla luce delle criticità riscontrate, sia di natura edilizia che funzionale, si propone l'esclusione del bene dal compendio dei beni posti in vendita, in quanto la sua inclusione potrebbe pregiudicare la commerciabilità dell'intero compendio immobiliare."

✓

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	130,65 mq	170,00 €/mq	€ 22.210,50	100,00%	€ 22.210,50
Bene N° 3 - Terreno Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO	320,00 mq	0,42 €/mq	€ 134,40	100,00%	€ 134,40
Valore di stima:					€ 22.344,90

Valore di stima: € 22.344,90

Valore finale di stima: € 22.344,90

Si precisa che, in considerazione dell'impossibilità di sanatoria immediata e della necessità di un intervento di adeguamento con tempistiche stimate in almeno 120 giorni, non è possibile attribuire al bene un valore d'uso immediatamente disponibile. Tale condizione incide negativamente sulla commerciabilità del cespite, che non risulta attualmente fruibile né alienabile nei termini ordinari di mercato, e pertanto deve essere considerata nella valutazione finale. Si precisa inoltre che il bene n 2 non risulta sanabile dal punto di vista paesaggistico per le ragioni sopra esposte

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I lotti sono stati suddivisi tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, raggruppando quelli che, per la presenza di superfetazioni o difformità non sanabili, comporterebbero un

ostacolo alla vendita i cui costi non sarebbero ammortizzabili. Si precisa che, in considerazione dell'impossibilità di sanatoria immediata e della necessità di un intervento di adeguamento con tempistiche stimate in almeno 120 giorni, sebbene è possibile attribuire al bene un valore d'uso immediatamente disponibile, l'esito negativo di eventuali sanatorie comporterebbero la demolizione della parte abusiva con costi che risultano superiori ad € 80000 . Tale condizione incide negativamente sulla commerciabilità del cespite, che non risulta attualmente fruibile né alienabile nei termini ordinari di mercato, e pertanto deve essere considerata nella valutazione finale. Per tali ragioni si propone l'esclusione di tali beni dalla procedura di vendita.

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

Montecatini-Terme, li 14/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cappelli Mirta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - allegato 1
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - allegato 2
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - allegato 3
- ✓ Concessione edilizia - allegato 4
- ✓ Estratti di mappa - allegato 5
- ✓ Foto - allegato 6
- ✓ Planimetrie catastali - allegato 7
- ✓ Visure e schede catastali - allegato 8
- ✓ Altri allegati - allegato 9 - rilievo e sovrapposto
- ✓ Altri allegati - allegato 10 - visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - allegato 11 estratti normative e diritti sanzioni
- ✓ Altri allegati - allegato 12 fonti stima immobili
- ✓ Altri allegati - allegato 13 elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - allegato 14 calcolo superfici e computi



1. LOTTO 1

- ✓ **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via di Santomoro 106
- ✓ SSi tratta di una villetta unifamiliare libera su quattro lati, direttamente accessibile dalla strada pubblica, ubicata in una zona collinare e rurale del comune di Pistoia, precisamente in località Santomoro, a breve distanza dal torrente Bure e dal borgo di Ponzano. L'immobile si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano soffitta, collegati internamente da scale. L'accesso principale avviene dal piano terra, direttamente dalla strada pubblica. Questo livello è composto da un ingresso che immette nella zona giorno articolata in soggiorno e cucina, quest'ultima dotata di balcone. Un disimpegno centrale conduce alla zona notte, dove si trovano quattro camere da letto e un servizio igienico. Dal disimpegno si accede, da un lato, a una scala in legno che porta al piano soffitta, mentre sul lato opposto è collocata la scala che collega al piano seminterrato. Quest'ultimo risulta accessibile anche dall'esterno, attraverso l'area pertinenziale posta a una quota inferiore rispetto al piano stradale. Il piano seminterrato ospita locali di servizio e accessori, tra cui una taverna (attualmente dotata di cucina da rimuovere), una lavanderia, alcune cantine, un servizio igienico e la centrale termica. Sul lato strada è inoltre presente uno scannafosso, accessibile dalla corte esterna di pertinenza. Il piano soffitta è suddiviso in due porzioni: una parte, mansardata e abitabile, è composta da una camera da letto e un bagno; l'altra parte, non praticabile in quanto con altezza inferiore a 1,80 metri, è destinata a semplice soffitta. Completa la proprietà una corte pertinenziale di ampie dimensioni, in parte pavimentata e in parte a verde, dotata sia di un accesso carrabile diretto dalla strada pubblica, sia di un secondo accesso carrabile che collega a un terreno facente parte del medesimo compendio oggetto della presente perizia. L'area in cui si colloca l'immobile è prevalentemente residenziale e rurale, priva di parcheggi pubblici e caratterizzata da una dotazione limitata di servizi nelle immediate vicinanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 563, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 168, Part. 563, Sub. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della presente relazione ricade in Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale, come individuate dagli strumenti urbanistici vigenti. Di conseguenza, è soggetto alle disposizioni dell'art. 90 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Regolamento Urbanistico. Inoltre, il bene ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, in quanto insiste su un'area interessata sia dalla presenza del torrente Bure, sia dal vincolo paesaggistico "Pistoia Nord". In base al vigente Piano Strutturale del Comune di Pistoia, l'immobile ricade all'interno delle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) n. 2 - Aree della collina pistoiese, appartenenti al sistema funzionale di carattere agricolo-ambientale, e più precisamente al sub-sistema del "teatro delle colline pistoiesi". Secondo quanto riportato nella Carta delle permanenze storiche e ambientali (Tav 19) allegata al Piano Strutturale, l'immobile è classificato come "Edificio recente - post 1953", ai sensi dell'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione.

- ✓ **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO
- ✓ Terreno agricolo con destinazione prevalente a seminativo arborato, situato nel Comune di Pistoia, in località Santomoro, in prossimità del torrente Bure e con accesso diretto dalla strada pubblica. L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Pistoia Nord" e del vincolo relativo ai corsi d'acqua, pertanto i manufatti presenti al suo interno non risultano conformi né alle normative urbanistiche né a quelle paesaggistiche. Di conseguenza, sarà necessario procedere alla loro rimozione e al ripristino dello stato originario dei luoghi. Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 559, Qualità Seminativo arborato

Destinazione urbanistica: Il terreno ricade in aree agricole multifunzionali a valenza ambientale e pertanto rispondente all'art. 90 delle norme tecniche di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, sussiste inoltre il vincolo paesaggistico Pistoia Nord e quello determinato dalla vicinanza del torrente Bure.

✓ **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

✓ Terreno agricolo situato in prossimità del torrente Bure, accessibile dalla particella adiacente 559 della stessa proprietà.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 560, Qualità Pascolo

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

Destinazione urbanistica: Il terreno ricade in zona di aree agricole multifunzionali a valenza ambientale, ai sensi dell'art. 90 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico. Risulta inoltre soggetto a vincolo paesaggistico "Pistoia Nord" e al vincolo paesaggistico relativo alla prossimità del torrente Bure.

✓ **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

✓ Terreno agricolo a canneto, di forma stretta e allungata, che si sviluppa lungo via di Santomoro, da cui ha accesso diretto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 558, Qualità Canneto

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

Destinazione urbanistica: Il terreno ricade in aree agricole multifunzionali a valenza ambientale e pertanto rispondente all'art. 90 delle norme tecniche di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, ricade inoltre in area soggetta al vincolo paesaggistico Pistoia Nord.

✓ **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

✓ Nel Comune di Pistoia, in località Santomoro, si trova un piccolo appezzamento di terreno agricolo caratterizzato prevalentemente dalla presenza di bosco ceduo. L'area ha una morfologia sostanzialmente pianeggiante. Il terreno si colloca ad una quota inferiore rispetto alla strada che collega Pistoia alla frazione di Santomoro, ed è situato nelle immediate vicinanze del torrente Bure. L'accesso avviene attraverso un fondo confinante, anch'esso di proprietà dei medesimi titolari.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 557, Qualità Bosco ceduo

Destinazione urbanistica: Il terreno di cui in oggetto ricade nella seguente zona: - Aree agricole multifunzionali a valenza ambientale (art.90 N.T.A.) Si precisa inoltre che l'area su cui insiste il bene ricade in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico.

✓ **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

✓ Terreno agricolo con coltura prevalente seminativo arborato, servito dalla strada pubblica via di Santomoro, si sviluppa su una superficie pressoché pianeggiante.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 556, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: Il terreno di cui in oggetto ricade nella seguente zona: - aree agricole multifunzionali a valenza ambientale e pertanto rispondente all' art. 90 delle vigenti Norme tecniche di attuazione; Si precisa inoltre che l'area su cui insiste il bene ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

✓ **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

✓ Terreno agricolo pressoché pianeggiante servito da strada pubblica via di Santomoro.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 551, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Il terreno di cui in oggetto ricade in aree agricole multifunzionali a valenza ambientale e pertanto ricadente nell'art. 90 delle vigenti Norme tecniche di Attuazione, ricade inoltre in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

✓ **Prezzo base d'asta: € 165520,58**

1. LOTTO 2

✓ **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

✓ Trattasi di terreno agricolo servito da strada pubblica (via di Santomoro), con giacitura acclive e coltivato prevalentemente a olivi

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 488, Qualità uliveto-vigneto

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

Destinazione urbanistica: Il terreno di cui in oggetto ricade nelle aree agricole multifunzionali a valenza ambientale e pertanto rispondente all'art. 90 delle vigenti norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico; è inoltre classificato dal medesimo Regolamento urbanistico in terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica e pertanto rispondente all'art. 87 delle norme tecniche di attuazione; ricade inoltre in zona a vincolo paesaggistico.

✓ **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

✓ Terreno agricolo che si estende con superficie irregolare con giacitura acclive tipica delle colline Pistoiesi, ubicato sopra via di Santomoro risulta intercluso ed è accessibile dalla particella 488 del foglio 168 catasto terreni della stessa proprietà

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 478, Qualità uliveto-vigneto

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

Destinazione urbanistica: Il terreno di cui in oggetto ricade nelle aree agricole multifunzionali a valenza ambientale e pertanto rispondente all'art. 90 delle vigenti norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico; è inoltre classificato dal medesimo Regolamento urbanistico in terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica e pertanto rispondente all'art. 87 delle norme tecniche di attuazione; ricade inoltre in zona a vincolo paesaggistico.

✓ **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

✓ Terreno agricolo coltivato ad oliveto, situato nella zona collinare di Santomoro, Comune di Pistoia. Il fondo risulta intercluso, ovvero privo di accesso diretto alla viabilità pubblica, ed è accessibile esclusivamente tramite la particella n. 478 del foglio 168 del Catasto Terreni del Comune di Pistoia, intestata ai medesimi titolari catastali.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 483, Qualità uliveto-vigneto

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

Destinazione urbanistica: Il terreno di cui in oggetto ricade in zona - terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica e pertanto rispondente all'art. 87 delle norme tecniche di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, ricade inoltre in zona di vincolo paesaggistico.

✓ **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

✓ terreno agricolo con coltura prevalente ad uliveto, disposto in zona collinare, privo di accesso diretto dalla strada ma dalla particella 483 del foglio 168 Catasto terreni di Pistoia, di proprietà dei medesimi titolari.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 482, Qualità uliveto-vigneto

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

Destinazione urbanistica: Il terreno di cui in oggetto ricade in zona terrazzamenti collinari di valenza

paesaggistica e pertanto rispondente all'art. 87 delle vigenti Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico; ricade in oltre in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

✓ **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI PONZANO

- ✓ Descrizione del bene Il terreno oggetto di analisi è un fondo agricolo con coltura prevalente ad uliveto, situato in prossimità della località Ponzano, in zona collinare. L'appezzamento risulta servito da strada comunale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 426, Qualità Oliveto

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

Destinazione urbanistica: Il terreno di cui in oggetto ricade in zona terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica e pertanto risponde all'art 87 delle Norme tecniche di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

✓ **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - STRADA COMUNALE DI CASTEL DE GAI

- ✓ Terreno agricolo con prevalente qualità bosco ubicato in Comune di Pistoia, località Ponzano, in una zona collinare. Risulta servito da strada comunale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 169, Part. 212, Qualità uliveto-vigneto

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

Destinazione urbanistica: Il terreno di cui in oggetto ricade in zona terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica e pertanto risponde all'art 87 delle Norme tecniche di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

✓ **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - LOCALITA' GERINO

- ✓ Terreno boscoso situato in località Gerino, non risulta servito da strada principale e non si rilevano servitù trascritte riguardo la possibilità di passo da altre particelle

Identificato al catasto Terreni - Fg. 189, Part. 10, Qualità Bosco misto, Graffato 0,29

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

Destinazione urbanistica: REGOLAMENTO URBANISTICO (R.U.) l'immobile ricade nelle seguenti zone: - BOSCO CEDUO (art.89 N.T.A.) ricade in zona soggetta a VINCOLO PAESAGGISTICO.

✓ **Prezzo base d'asta: € 62.113,90**

1. LOTTO 3

✓ **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

- ✓ L'immobile oggetto di rilievo è una rimessa agricola situata in via Santomoro, nel territorio comunale di Pistoia, località Santomoro. L'edificio è collocato all'interno di un terreno con accesso diretto dalla strada pubblica e si sviluppa su due livelli, di cui uno a quota strada e l'altro a una quota inferiore (piano seminterrato). La costruzione risulta libera su tutti e quattro i lati. I due piani non sono comunicanti internamente. L'accesso al piano terra avviene tramite un portone scorrevole in metallo posto sul fronte principale, in adiacenza alla strada. Il piano seminterrato è accessibile invece dall'area pertinenziale agricola retrostante, che si sviluppa lungo la sponda del torrente Bure. L'edificio è attualmente utilizzato come deposito. Sul prospetto posteriore è presente una tettoia in eternit, mentre sul lato est del fabbricato è stata realizzata un'ulteriore copertura sorretta da elementi di ponteggio metallico. Il piano terra si configura come un unico ambiente coperto da una struttura a capanna, con l'inserimento di controsoffittature che riducono localmente l'altezza interna. Il piano seminterrato è suddiviso in ambienti distinti ma comunicanti, privi di chiusure interne, che si estendono per l'intero perimetro del fabbricato soprastante. Le murature sono realizzate in blocchi Poroton.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 577, Qualità FU D ACCERT

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

Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati, compresa la consultazione della Certificazione Urbanistica (CDU), si rileva che l'immobile in oggetto è ubicato all'interno della seguente zonizzazione territoriale: Aree agricole multifunzionali a valenza ambientale, come definito dall'articolo 90 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Regolatore Comunale vigente. Tale classificazione implica che l'area è destinata principalmente ad attività agricole con funzioni di tutela e valorizzazione ambientale. L'immobile risulta classificato come: Edificio recente - post 1953, ai sensi dell'articolo 38 delle N.T.A., indicando che la costruzione è stata realizzata successivamente a tale data e rientra nelle categorie edilizie più recenti disciplinate dalla normativa comunale. Si precisa inoltre che l'area su cui insiste l'immobile è soggetta a vincolo paesaggistico istituito con Decreto Ministeriale del 3 febbraio 1966 (Gazzetta Ufficiale n. 46/1966), noto come vincolo paesaggistico nord di Pistoia. Si evidenzia che l'edificio è stato realizzato prima dell'istituzione del vincolo paesaggistico, pertanto, pur essendo soggetto alle prescrizioni del vincolo, la sua presenza è da considerarsi preesistente alla tutela paesaggistica.

✓ **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO

✓ Area agricola (seminativo arborato) adibita a deposito di materiali situata nel Comune di Pistoia, in località Santomoro. L'appezzamento, di forma regolare, è delimitato su tre lati da muri di contenimento in cemento armato a sostegno del terreno circostante ed è dotato di pavimentazione in cemento. Il bene è direttamente accessibile dalla strada pubblica che collega Pistoia all'abitato di Santomoro, in un contesto di campagna aperta, ai piedi della collina su cui sorge il piccolo borgo di Ponzano. La zona è priva dei principali servizi come parcheggi, negozi e trasporti pubblici.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 576, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: territorio Rurale: Ambiti di collina e di montagna - Aree agricole tradizionali di collina e di montagna- Art. 86 nta del RU

✓

✓ **Prezzo base d'asta: € 22.344,90**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2288/2024 DEL R.G.E.

1. LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 160947,86

✓ Bene N° 1 - Villetta			
✓ Ubicazione:	✓ Pistoia (PT) - Via di Santomoro 106		
✓ Diritto reale:	✓ Proprietà	✓ Quota	✓ 1/1
✓ Tipologia immobile:	✓ Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 168, Part. 563, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 168, Part. 563, Sub. 2, Categoria C6	✓ Superficie	✓ 327,24 mq
✓ Stato conservativo:	✓ l'immobile si presenta in discreto stato conservativo compatibile con l'epoca dell'ultima ristrutturazione		
✓ Descrizione:	✓ SSi tratta di una villetta unifamiliare libera su quattro lati, direttamente accessibile dalla strada pubblica, ubicata in una zona collinare e rurale del comune di Pistoia, precisamente in località Santomoro, a breve distanza dal torrente Bure e dal borgo di Ponzano. L'immobile si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano soffitta, collegati internamente da scale. L'accesso principale avviene dal piano terra, direttamente dalla strada pubblica. Questo livello è composto da un ingresso che immette nella zona giorno articolata in soggiorno e cucina, quest'ultima dotata di balcone. Un disimpegno centrale conduce alla zona notte, dove si trovano quattro camere da letto e un servizio igienico. Dal disimpegno si accede, da un lato, a una scala in legno che porta al piano soffitta, mentre sul lato opposto è collocata la scala che collega al piano seminterrato. Quest'ultimo risulta accessibile anche dall'esterno, attraverso l'area pertinenziale posta a una quota inferiore rispetto al piano stradale. Il piano seminterrato ospita locali di servizio e accessori, tra cui taverne e servizio igienico da rimuovere, una lavanderia, alcune cantine, un servizio igienico e la centrale termica. Sul lato strada è inoltre presente uno scannafosso, accessibile dalla corte esterna di pertinenza. Il piano soffitta è suddiviso in due porzioni: una parte, mansardata e abitabile, è composta da una camera da letto e un bagno; l'altra parte, non praticabile in quanto con altezza inferiore a 1,80 metri, è destinata a semplice soffitta. Completa la proprietà una corte pertinenziale di ampie dimensioni, in parte pavimentata e in parte a verde, dotata sia di un accesso carrabile diretto dalla strada pubblica, sia di un secondo accesso carrabile che collega a un terreno facente parte del medesimo compendio oggetto della presente perizia. L'area in cui si colloca l'immobile è prevalentemente residenziale e rurale, priva di parcheggi pubblici e caratterizzata da una dotazione limitata di servizi nelle immediate vicinanze.		
✓ Vendita soggetta a IVA:	✓ NO		
✓ Stato di occupazione:	✓ L'immobile risulta occupato da: - **** Omissis ****, cf. **** Omissis **** - **** Omissis ****, cf. **** Omissis **** - **** Omissis ****		



✓ Bene N° 4 - Terreno			
✓ Ubicazione:	✓ Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO		
✓ Diritto reale:	✓	✓ Quota	✓
✓ Tipologia	✓ Terreno	✓ Superficie	✓ 1800,00 mq

immobile:	Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 559, Qualità Seminativo arborato		
✓ Stato conservativo:	✓ Sul terreno insistono manufatti non legittimati che andranno demoliti e che vengono utilizzati come depositi di attrezzature e stalle per animali.		
✓ Descrizione:	✓ Terreno agricolo con destinazione prevalente a seminativo arborato, situato nel Comune di Pistoia, in località Santomoro, in prossimità del torrente Bure e con accesso diretto dalla strada pubblica. L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Pistoia Nord" e del vincolo relativo ai corsi d'acqua, pertanto i manufatti presenti al suo interno non risultano conformi né alle normative urbanistiche né a quelle paesaggistiche. Di conseguenza, sarà necessario procedere alla loro rimozione e al ripristino dello stato originario dei luoghi.		
✓ Vendita soggetta a IVA:	✓ N.D.		
✓ Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	✓ SI		

✓

✓ Bene N° 5 - Terreno			
✓ Ubicazione:	✓ Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO		
✓ Diritto reale:	✓ Proprietà	✓ Quota	✓ 1/1
✓ Tipologia immobile:	✓ Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 560, Qualità Pascolo	✓ Superficie	✓ 140,00 mq
✓ Stato conservativo:	✓ Il terreno si presenta in buono stato conservativo.		
✓ Descrizione:	✓ Terreno agricolo situato in prossimità del torrente Bure, accessibile dalla particella adiacente 559 della stessa proprietà.		
✓ Vendita soggetta a IVA:	✓ N.D.		

✓

✓ Bene N° 6 - Terreno			
✓ Ubicazione:	✓ Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO		
✓ Diritto reale:	✓ Proprietà	✓ Quota	✓ 1/1
✓ Tipologia immobile:	✓ Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 558, Qualità Canneto	✓ Superficie	✓ 120,00 mq
✓ Stato conservativo:	✓ il terreno si presenta in buono stato conservativo		
✓ Descrizione:	✓ Terreno agricolo a canneto, di forma stretta e allungata, che si sviluppa lungo via di Santomoro,		

	da cui ha accesso diretto.
✓ Vendita soggetta a IVA:	✓ NO

✓

✓ Bene N° 7 - Terreno			
✓ Ubicazione:	✓ Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO		
✓ Diritto reale:	✓	✓ Quota	✓
✓ Tipologia immobile:	✓ Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 557, Qualità Bosco ceduo	✓ Superficie	✓ 170,00 mq
✓ Stato conservativo:	✓ Il terreno presenta un buono stato manutentivo		
✓ Descrizione:	✓ Nel Comune di Pistoia, in località Santomoro, si trova un piccolo appezzamento di terreno agricolo caratterizzato prevalentemente dalla presenza di bosco ceduo. L'area ha una morfologia sostanzialmente pianeggiante. Il terreno si colloca ad una quota inferiore rispetto alla strada che collega Pistoia alla frazione di Santomoro, ed è situato nelle immediate vicinanze del torrente Bure. L'accesso avviene attraverso un fondo confinante, anch'esso di proprietà dei medesimi titolari.		
✓ Vendita soggetta a IVA:	✓ NO		

✓

✓ Bene N° 8 - Terreno			
✓ Ubicazione:	✓ Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO		
✓ Diritto reale:	✓ Proprietà	✓ Quota	✓ 1/1
✓ Tipologia immobile:	✓ Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 556, Qualità Seminativo arborato	✓ Superficie	✓ 520,00 mq
✓ Stato conservativo:	✓ Il terreno si presenta in buono stato manutentivo		
✓ Descrizione:	✓ Terreno agricolo con coltura prevalente seminativo arborato, servito dalla strada pubblica via di Santomoro, si sviluppa su una superficie pressoché pianeggiante.		
✓ Vendita soggetta a IVA:	✓ N.D.		
✓ Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	✓ SI		

✓

✓ Bene N° 9 - Terreno			
✓ Ubicazione:	✓ Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO		
✓ Diritto reale:	✓ Proprietà	✓ Quota	✓ 1/1
✓ Tipologia immobile:	✓ Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 551, Qualità Seminativo	✓ Superficie	✓ 110,00 mq
✓ Descrizione:	✓ Terreno agricolo pressochè pianeggiante servito da strada pubblica via di Santomoro.		
✓ Vendita soggetta a IVA:	✓ NO		
✓ Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	✓ SI		

TOTALE PREZZO ASTA € 165520,58

1. LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.113,90

✓ Bene N° 10 - Terreno			
✓ Ubicazione:	✓ Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO		
✓ Diritto reale:	✓ Proprietà	✓ Quota	✓ 1/1
✓ Tipologia immobile:	✓ Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 488, Qualità uliveto- vigneto	✓ Superficie	✓ 830,00 mq
✓ Stato conservativo:	✓ Il terreno si presenta in buono stato manutentivo		
✓ Descrizione:	✓ Trattasi di terreno agricolo servito da strada pubblica (via di Santomoro), con giacitura acclive e coltivato prevalentemente a olivi		
✓ Vendita soggetta a IVA:	✓ NO		

✓

✓ Bene N° 11 - Terreno			
✓ Ubicazione:	✓ Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO		
✓ Diritto reale:	✓ Proprietà	✓ Quota	✓ 1/1
✓ Tipologia immobile:	✓ Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 478, Qualità uliveto-	✓ Superficie	✓ 6970,00 mq

	vigneto	
✓ Stato conservativo:	✓ Il terreno di cui in oggetto si presenta in buono stato manutentivo	
✓ Descrizione:	✓ Terreno agricolo che si estende con superficie irregolare con giacitura acclive tipica delle colline Pistoiesi, ubicato sopra via di Santomoro risulta intercluso ed è accessibile dalla particella 488 del foglio 168 catasto terreni della stessa proprietà	
✓ Vendita soggetta a IVA:	✓ NO	
✓ Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	✓ SI	

✓

✓ Bene N° 12 - Terreno			
✓ Ubicazione:	✓ Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO		
✓ Diritto reale:	✓ Proprietà	✓ Quota	✓ 1/1
✓ Tipologia immobile:	✓ Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 483, Qualità uliveto-vigneto	✓ Superficie	✓ 2560,00 mq
✓ Stato conservativo:	✓ Terreno agricolo destinato ad uliveto si trova in buono stato manutentivo; tale terreno non è servito da strada pubblica situata più a sud pertanto l'accesso è garantito dalla particella 478 aventi i medesimi titolari catastali		
✓ Descrizione:	✓ Terreno agricolo coltivato ad uliveto, situato nella zona collinare di Santomoro, Comune di Pistoia. Il fondo risulta intercluso, ovvero privo di accesso diretto alla viabilità pubblica, ed è accessibile esclusivamente tramite la particella n. 478 del foglio 168 del Catasto Terreni del Comune di Pistoia, intestata ai medesimi titolari catastali.		
✓ Vendita soggetta a IVA:	✓ NO		
✓ Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	✓ SI		

✓

✓ Bene N° 13 - Terreno			
✓ Ubicazione:	✓ Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO		
✓ Diritto reale:	✓ Proprietà	✓ Quota	✓ 1/1
✓ Tipologia immobile:	✓ Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 482, Qualità uliveto-vigneto	✓ Superficie	✓ 840,00 mq

✓ Stato conservativo:	✓ Il terreno di cui in oggetto si trova in buono stato conservativo, situato in zona collinare presenta una coltivazione prevalente ad uliveto; risulta accessibile solo dalla particella confinante 483 del foglio 168 catasto terreni del comune di Pistoia avente i medesimi titolari catastali.
✓ Descrizione:	✓ terreno agricolo con coltura prevalente ad uliveto, disposto in zona collinare, privo di accesso diretto dalla strada ma dalla particella 483 del foglio 168 Catasto terreni di Pistoia, di proprietà dei medesimi titolari.
✓ Vendita soggetta a IVA:	✓ NO
✓ Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	✓ SI

✓

✓ Bene N° 14 - Terreno			
✓ Ubicazione:	✓ Pistoia (PT) - VIA DI PONZANO		
✓ Diritto reale:	✓ Proprietà	✓ Quota	✓ 1/1
✓ Tipologia immobile:	✓ Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 426, Qualità Oliveto	✓ Superficie	✓ 780,00 mq
✓ Stato conservativo:	✓ Il terreno si presenta in buono stato conservativo		
✓ Descrizione:	✓ Descrizione del bene Il terreno oggetto di analisi è un fondo agricolo con coltura prevalente ad uliveto, situato in prossimità della località Ponzano, in zona collinare. L'appezzamento risulta servito da strada comunale.		
✓ Vendita soggetta a IVA:	✓ NO		
✓ Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	✓ SI		

✓

✓ Bene N° 15 - Terreno			
✓ Ubicazione:	✓ Pistoia (PT) - STRADA COMUNALE DI CASTEL DE GAI		
✓ Diritto reale:	✓ Proprietà	✓ Quota	✓ 1/1
✓ Tipologia immobile:	✓ Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 169, Part. 212, Qualità uliveto- vigneto	✓ Superficie	✓ 1090,00 mq
✓ Stato conservativo:	✓ Il terreno si presenta in buono stato conservativo.		
✓ Descrizione:	✓ Terreno agricolo con prevalente qualità bosco ubicato in Comune di Pistoia, località Ponzano, in		

	una zona collinare. Risulta servito da strada comunale.
✓ Vendita soggetta a IVA:	✓ NO
✓ Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	✓ SI

✓

✓ Bene N° 16 - Terreno			
✓ Ubicazione:	✓ Pistoia (PT) - LOCALITA' GERINO		
✓ Diritto reale:	✓ Proprietà	✓ Quota	✓ 1/1
✓ Tipologia immobile:	✓ Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 189, Part. 10, Qualità Bosco misto, Graffato 0,29	✓ Superficie	✓ 920,00 mq
✓ Stato conservativo:	✓ il terreno si presenta in buono stato conservativo		
✓ Descrizione:	✓ Terreno boscoso situato in località Gerino, non risulta servito da strada principale e non si rilevano servitù trascritte riguardo la possibilità di passo da altre particelle		
✓ Vendita soggetta a IVA:	✓ NO		
✓ Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	✓ SI		

1. LOTTO 3- PREZZO BASE D'ASTA: € 22.344,90

✓ Bene N° 2 - Fabbricato agricolo			
✓ Ubicazione:	✓ Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO		
✓ Diritto reale:	✓ Proprietà	✓ Quota	✓ 1/1
✓ Tipologia immobile:	✓ Fabbricato agricolo Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 577, Qualità FU D ACCERT	✓ Superficie	✓ 130,65 mq
✓ Stato conservativo:	✓ L'immobile si presenta in generale stato di conservazione carente. Il piano seminterrato risulta privo di finiture interne e di chiusure perimetrali, con superfici grezze e non completate. Il piano terra si trova in condizioni leggermente migliori, in quanto dotato di alcune finiture interne, ma presenta comunque criticità evidenti, quali vetrate danneggiate o rotte e la presenza di soppalchi in legno in stato precario.		

✓ Descrizione:	✓ L'immobile oggetto di rilievo è una rimessa agricola situata in via Santomoro, nel territorio comunale di Pistoia, località Santomoro. L'edificio è collocato all'interno di un terreno con accesso diretto dalla strada pubblica e si sviluppa su due livelli, di cui uno a quota strada e l'altro a una quota inferiore (piano seminterrato). La costruzione risulta libera su tutti e quattro i lati. I due piani non sono comunicanti internamente. L'accesso al piano terra avviene tramite un portone scorrevole in metallo posto sul fronte principale, in adiacenza alla strada. Il piano seminterrato è accessibile invece dall'area pertinenziale agricola retrostante, che si sviluppa lungo la sponda del torrente Bure. L'edificio è attualmente utilizzato come deposito. Sul prospetto posteriore è presente una tettoia in eternit, mentre sul lato est del fabbricato è stata realizzata un'ulteriore copertura sorretta da elementi di ponteggio metallico. Il piano terra si configura come un unico ambiente coperto da una struttura a capanna, con l'inserimento di controsoffittature che riducono localmente l'altezza interna. Il piano seminterrato è suddiviso in ambienti distinti ma comunicanti, privi di chiusure interne, che si estendono per l'intero perimetro del fabbricato soprastante. Le murature sono realizzate in blocchi Poroton.
✓ Vendita soggetta a IVA:	✓ NO

✓ Bene N° 3 - Terreno			
✓ Ubicazione:	✓ Pistoia (PT) - VIA DI SANTOMORO		
✓ Diritto reale:	✓ Proprietà	✓ Quota	✓ 1/1
✓ Tipologia immobile:	✓ Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 168, Part. 576, Qualità Seminativo arborato	✓ Superficie	✓ 320,00 mq
✓ Stato conservativo:	✓ Il manufatto si presenta in buono stato di conservazione; tuttavia, non risulta conforme alle prescrizioni del vincolo paesaggistico, in quanto la pavimentazione in cemento e la presenza di muri a retta alterano la conformazione originaria dell'area, compromettendo i profili tipici dei terrazzamenti e dei tradizionali muri di cinta.		
✓ Descrizione:	✓ Area agricola (seminativo arborato) adibita a deposito di materiali situata nel Comune di Pistoia, in località Santomoro. L'appezzamento, di forma regolare, è delimitato su tre lati da muri di contenimento in cemento armato a sostegno del terreno circostante ed è dotato di pavimentazione in cemento. Il bene è direttamente accessibile dalla strada pubblica che collega Pistoia all'abitato di Santomoro, in un contesto di campagna aperta, ai piedi della collina su cui sorge il piccolo borgo di Ponzano. La zona è priva dei principali servizi come parcheggi, negozi e trasporti pubblici.		
✓ Vendita soggetta a IVA:	✓ N.D.		
✓ Stato di occupazione:	✓ L'immobile viene utilizzato da: - **** Omissis **** **** Omissis ****, cf. **** Omissis **** - **** Omissis **** **** Omissis ****, cf. **** Omissis ****		