TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pisaneschi Samuele, nell'Esecuzione Immobiliare 208/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 6
Confini 7
Consistenza 7
Cronistoria Dati Catastali 11
Dati Catastali 11
Precisazioni 13
Patti 16
Stato conservativo 16
Parti Comuni 18
Servitù, censo, livello, usi civici 19
Caratteristiche costruttive prevalenti 21
Stato di occupazione 26
Provenienze Ventennali 27
Formalità pregiudizievoli 31
Normativa urbanistica 33
Regolarità edilizia 35
Vincoli od oneri condominiali 41
Stima / Formazione lotti 42
Riepilogo bando d'asta 53
Lotto Unico 53
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 208/2024 del R.G.E. 57
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 95.000,00 57

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 30/10/2024, il sottoscritto Geom. Pisaneschi Samuele, con studio in Via delle Olimpiadi, 13 - 51100 - Pistoia (PT), email samuele.pisaneschi@libero.it, PEC samuele.pisaneschi@geopec.it, Tel. 3408597557, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Piazza Giuseppe Mazzini n.c. 89, piano 2^ (Coord. Geografiche: 43.9023, 10.6888)

DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza, in Comune di Pescia, sviluppantesi su un unico livello, e posta al piano configurabile come secondo, avente accesso dal n.c. 89 della pubblica Piazza Giuseppe Mazzini per mezzo di ingresso e corridoio comuni posti al piano terreno e quindi di ampio vano scale che si sviluppa ai vari piani, anch'esso evidentemente a comune ed a servizio anche della maggior parte delle residue porzioni immobiliari costituenti l'intero fabbricato.
Si presenta come corredata di una cantina posta a livello del piano configurabile come interrato, anche quest'ultima accessibile per mezzo di corridoi e rampe scale comuni.
Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione e consistenza, il tutto così come rilevato all'attualità, ovvero in sede del sopralluogo effettuato in data 28.11.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. (Custode Giudiziario del bene), a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti".
In questo primo scorcio di perizia si vuole quindi focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta inserito in un complesso edilizio di maggior consistenza, nonché di evidente remota costruzione, posto sul lato ovest in fregio alla centralissima pubblica Piazza Giuseppe Mazzini, comprendente ulteriori porzioni immobiliari disposte ai vari livelli, precipuamente ad uso abitativo, e che trova una sua origine presumibilmente intorno ai primissimi anni '500, giusto quanto rilevabile sia dalle cartografie storiche catastali, ovvero dalla cartografia riferita al Vecchio Catasto Terreni (VCT) della Sezione "E" di "Pescia" la cui stesura grafica è stata "aggiornata" sul terreno a tutto il mese di Luglio dell'anno 1873, ma soprattutto da quanto documentato dall'allora Ministero della Pubblica Istruzione con proprio Provvedimento notificato in data 22.07.1964, con il quale ha decretato il fabbricato di maggior consistenza di cui appunto la porzione immobiliare staggita risulta far parte, ovvero il "palazzo" così come denominato, come meritevole di tutela artistica e storica ai sensi della Legge 01.06.1939 n. 1089, in quanto comunque edificio la cui costruzione è stata fatta risalire appunto al XVI secolo.
Circostanza quest'ultima che verrà più approfonditamente analizzata nel contesto della presente perizia.
Constatata quindi l'indubbia origine storica del complesso di cui risulta quindi far parte anche il bene staggito, si riferisce di un edificio, nel suo complesso, la cui facciata principale lato ovest si erige in fregio alla pubblica Piazza Giuseppe Mazzini (già denominata Piazza Grande e poi Piazza Vittorio Emanuele II), a cui fa da cornice grazie al suo curato aspetto architettonico, e facendo pertanto eco a quanto precisato nel sopra citato Provvedimento del Ministero della Pubblica Istruzione, ove viene definito, tale edificio, come "parte integrante e insostituibile dell'intera Piazza Mazzini".
Lo stesso risulta pertanto far parte di una più ampia schiera di ulteriori fabbricati di varie epoche e stili, e quindi aventi altezze diversificate tra loro, e che di fatto si sviluppano tutti attorno alla menzionata Piazza,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

conferendole una conformazione allungata, ma allo stesso tempo ampia, e costituente quest'ultima di fatto il punto focale della parte del centro storico della città di Pescia, posta in destra idraulica dell'omonimo torrente.
In effetti l'edificio di maggior consistenza, risulta sui lati nord e sud direttamente aderente ad ulteriori fabbricati, proprio nella logica e conformazione della tipologia edilizia a "schiera", mentre sul restante lato est risulta affacciarsi sul pubblico viale Francesco Forti, e quindi proprio sul limitrofo torrente "Pescia".
E' in effetti in questa porzione est dell'edificio di maggior consistenza che risulta inserita planimetricamente e spazialmente la porzione immobiliare di interesse, e quindi prospiciente proprio il torrente "Pescia", nonché evidentemente posizionata sul lato opposto rispetto alla pubblica Piazza Giuseppe Mazzini dalla quale ne viene invece garantito l'accesso.
Tipologia edilizia e caratteristiche evidentemente di remota origine che da un lato conferiscono indubbiamente un evidente pregio storico ed artistico all'intero edificio di cui risulta far parte il bene staggito, ma che allo stesso tempo, analizzate e valutate con uno sguardo alle ormai attuali variate esigenze e abitudini generali della quotidianità, portano con sé evidenti carenze che potremmo definire, parafrasandole, di tipo logistico e pratico.
Quanto sopra per significare che trattasi di un edificio che proprio per la sua conformazione e composizione si presenta come complessivamente elevato su cinque piani fuori terra, oltre piano interrato, o quanti effettivamente siano, tutti collegati tra loro a mezzo unicamente di un vano scale, sicuramente di ampie dimensioni e caratteristico nella sua conformazione e sviluppo, ma costituente comunque un disagio, soprattutto laddove si debba raggiungere le porzioni immobiliari poste ai piani più elevati, tra cui possiamo evidentemente annoverare anche quella in trattazione, che si ricorda ubicata a livello del piano individuabile come secondo.
Edificio quindi privo allo stato dei luoghi di un vano ascensore.
Anticipazione questa di quanto più nel dettaglio analizzato al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti".
Allargando ora lo sguardo all'area e contesto paesaggistico che si sviluppa intorno all'edificio in cui risulta inserito il bene staggito, si evidenzia la presenza di una fitta rete di viabilità pubbliche che si snodano dalla centrale Piazza Giuseppe Mazzini e che consentono di raggiungere nel giro di poco distanza, tutti i servizi pubblici, annoverando tra questi, anche l'ospedale SS. Cosma e Damiano, quale principale struttura sanitaria della "Valdinievole" situata nel centro di Pescia, che anche servizi di altra natura costituiti da strutture sia commerciali e direzionali tendenzialmente di medie dimensioni e anche di recente realizzazione, presentandosi quindi come un'area completamente urbanizzata, completa pertanto di opere di urbanizzazione comprendenti anche spazi a verde funzionali alla vita all'aperto e comunque di decoro, e di spazi adibiti a parcheggi pubblici.
Contesto paesaggistico quindi caratterizzato da una zona centrale che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, conferisce alla città di Pescia un'importanza area culturale e storica, ai margini della quale si sviluppa un territorio oggi caratterizzato dalla presenza di edificazioni sparse, comprendenti anche edifici e strutture di recente costruzione quali centri commerciali e direzionali, dotato quindi dei primari servizi quali scuole, palestre, uffici postale, istituti bancari, nonché di infrastrutture, e costituente ancora oggi, anche se con molta meno incisività degli anni passati, un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio).
Contesto che affonda quindi le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo, anche se ancora oggi rinveniamo comunque la presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, con percezione dei caratteri originariamente agricoli della zona che in alcuni casi sono appunto rimasti del tutto invariati, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra.
Tutto quanto sopra per riferire di una zona potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti, ma che guardando agli ultimi anni, ha denotato un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

andamento non del tutto florido

Tutto quanto sopra riportato vuole pertanto avere come unico scopo quello di fornire una panoramica generale dell'ambito e contesto paesaggistico e relative caratteristiche in cui il bene staggito risulta collocato, senza poi tralasciare quanto più nello specifico andato a puntualizzare nei dedicati paragrafi della presente perizia in relazione alle effettive condizioni di manutenzione e conservazione dello stesso, questi ultimi quali elementi che purtroppo non conducono a favorevoli considerazioni in prospettiva soprattutto del suo valore economico e quindi della sua reale appetibilità sul mercato immobiliare attuale, e senza poi tralasciare le problematiche dal punto di vista della regolarità edilizia, il tutto come appunto più nello specifico esposto ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" e "regolarità edilizia".
Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione.
Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "19".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Piazza Giuseppe Mazzini n.c. 89, piano 2^

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Da quanto accertabile dal fascicolo telematico di cui alla presente Procedura di Esecuzione Immobiliare, ed atteso quanto stabilito d all'art. 567 c.p.c., si rileva unicamente il deposito della certificazione ipotecaria speciale identificata con il protocollo n. PT66526 dell'anno 2024 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, con elenco e copia delle note relative alle formalità anche pregiudizievoli che hanno interessato il bene staggito nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare, quest'ultimo trascritto a Pescia in data 23.10.2024 al n. 6167 del Registro Generale e n. 4109 del Registro Particolare.
Da un'analisi della documentazione depositata agli atti, e quindi dalla certificazione appena sopra menzionata, si rilevano essere stati individuati, quali atti traslativi che hanno interessato la proprietà del bene staggito nel periodo temporale di interesse, l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 05.02.2001 repertorio n. 16965 raccolta n. 4154 (trascritto a Pescia in data 09.02.2001 al n. 626 del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Registro Generale e n. 392 del Registro Particolare), nonché l'ulteriore e precedente scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Raffaele Lenzi in data 10.09.1993 repertorio n. 16.078 fascicolo n. 6.665 (registrata a Pescia in data 20.09.1993 al n. 451, ivi trascritta in pari data al n. 3396 del Registro Generale e n. 2169 del Registro Particolare).
In tal senso, avendo garantito con i due menzionati atti pubblici la copertura e continuità delle trascrizioni nell'arco temporale dei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, si segnala che per motivi e necessità legate anche all'accertamento e individuazioni di elementi e dati comunque necessari alla stesura della presente perizia, lo scrivente ha provveduto ad individuare precedenti ancora atti pubblici, anche traslativi, che a maggior chiarezza e completezza documentale vengono più nel dettaglio richiamati ed analizzati nel cotesto della presente perizia, tra cui anche al paragrafo "provenienze ventennali".

Stante quanto sopra esposto si precisa quindi che la menzionata certificazione ipotecaria speciale identificata con il protocollo n. PT66526 dell'anno 2024 risulta essere stata pertanto integrata dallo scrivente con:
- copia atti provenienza;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- documentazione catastale;
- elaborati grafici e ricognizione fotografica,

documentazione quest'ultima che viene appunto allegata alla presente perizia tecnica per farne parte integrante e sostanziale.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sulla base del combinato disposto degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, si rileva che il bene staggito, con relativa pertinenza, e quindi nel suo complesso, risulta attualmente intestato per giusti titoli per i diritti di piena ed esclusiva proprietà al soggetto esecutato Signora **** Omissis **** nata a **** Omissis ****.
In tal senso, e per quanto occorrer possa si ritiene utile ai fini della trattazione dell'argomento di cui al presente paragrafo, ripercorrere nell'occasione brevemente i passaggi di proprietà con i quali il soggetto esecutato ne è pervenuto appunto in piena ed esclusiva proprietà, segnalando preliminarmente che lo stesso si è reso acquirente, unitamente all'allora coniuge Signor **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, ed in regime di comunione legale dei beni tra loro, ovvero secondo le rispettive quote di comproprietà pari ad 1/2 ciascuno, in virtù di scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Raffaele Lenzi in data 10.09.1993 repertorio n. 16.078 fascicolo n. 6.665, registrata a Pescia in data 20.09.1993 al n. 451, ivi trascritta in pari data al n. 3396 del Registro Generale e n. 2169 del Registro Particolare.
Con successivo atto di "Separazione di beni fra coniugi" ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 23.01.2001 repertorio n. 16845 raccolta n. 4122, trascritto a Pescia in data 24.01.2001 al n. 363 del Registro Generale e n. 235 del Registro Particolare, i medesimi signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, quali coniugi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

unitisi in matrimonio nel Comune di **** Omissis ****, hanno convenuto di modificare il loro regime patrimoniale passando da quello della comunione legale a quello della separazione dei beni, conservando pertanto la titolarità esclusiva pari alla quota di 1/2 ciascuno sul bene in trattazione, quest'ultimo evidentemente acquistato durante il loro matrimonio.
Di tale atto ne abbiamo evidenza anche nelle annotazioni riportate in calce all'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio rilasciato dal Comune di Pescia (PT) in data 04.11.2024.
Certificazione quest'ultima dalla quale, a titolo informativo, si evince altresì che in data 16.11.2012 i medesimi hanno presentato ricorso presso il Tribunale di Pistoia al fine di ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio, il tutto ratificato poi con successiva sentenza del citato Tribunale n. 156 in data 08.02.2018.
A conclusione della cronistoria dei passaggi traslativi, si segnala che ad oggi, il soggetto esecutato risulta pertanto titolare dei diritti di piena ed esclusiva proprietà del bene staggito, per acquisto della residua quota di comproprietà pari ad 1/2 già spettante all'allora coniuge Signor **** Omissis ****, fatto con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 05.02.2001 repertorio n. 16965 raccolta n. 4154, trascritto a Pescia in data 09.02.2001 al n. 626 del Registro Generale e n. 392 del Registro Particolare.

Unite alla presente come allegato n. "3" si riporta copia del menzionato atto di "Separazione di beni fra coniugi" ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 23.01.2001 nonché copia dell'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio rilasciato dal Comune di Pescia (PT) in data 04.11.2024.

CONFINI

La porzione immobiliare staggita risulta costituita nel suo complesso da una unità abitativa sviluppantesi su un unico livello fuori terra (piano secondo), e corredata di locale ad uso cantina posto al piano interrato, il tutto inserito all'interno di un fabbricato di maggior consistenza di remota costruzione, che stante la sua consistenza, conformazione anche altimetrica nonché dislocazione rispetto anche agli edifici in adiacenza, non risulta chiaramente di facile comprensione la individuazione delle porzioni immobiliari confinanti, e conseguentemente la loro proprietà, non potendone in taluni casi garantirne la effettiva correttezza.
Le indicazioni di seguito riportate sono pertanto basate sulle indicazioni delle risultanze catastali agli atti, ovvero andando ad individuare le intestazioni di quelle porzioni immobiliari che secondo quanto agli atti catastali, risultano individuate come situate al medesimo piano del bene staggito, ovvero al piano secondo.
Quanto sopra premesso, è stato possibile desumere le seguenti indicazioni in merito alle proprietà confinanti dell'unità abitativa posta al piano secondo:
- ad ovest in parte con chiostrina interna, in parte con proprietà Signor **** Omissis **** (mappale n. 421 subalterno 32, ed in residua parte con parti comuni (vano scale);
- a est su affaccio sul pubblico viale Francesco Forti;
- a nord con proprietà Signor **** Omissis **** e/o Signor **** Omissis ****;
- a sud con proprietà Signor **** Omissis ****.
Per quanto attiene invece il locale cantina, si può unicamente riferire che lo stesso risulta confinare in parte con rampa scale e disimpegno comuni, mentre per i residui lati nord ed est non è dato sapere, in quanto non definibili le effettive proprietà confinanti.
Il tutto salvo altri e più esatti confini e/o confinanti che potranno essere individuati o che comunque potranno variare nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e l'eventuale decreto di trasferimento del bene in trattazione.

CONSISTENZA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	125,00 mq	155,00 mq	1	155,00 mq	3,80 m	2^
Terrazzo	1,15 mq	1,15 mq	0,25	0,29 mq	0,00 m	2^
Cantina	9,30 mq	16,00 mq	0,10	1,60 mq	2,18 m	Interrato
			Totale superficie convenzionale:	156,89 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	156,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici approssimate e ragguagliate come sopra riportate, sono state quantificate in osservanza di quanto disposto dal D.P.G.R. 39/R del 24/07/2018 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi (in attuazione dell'articolo 216 della L.R. 10/11/2014 n. 65), e comunque in base a quanto indicato anche nelle linee guida ABI (Associazione Bancaria italiana).
In particolare la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m^2) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.
Gli immobili sono oggetti composti e complessi, è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.
I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:
- la superficie principale, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato;
- le superfici secondarie, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale;
- le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).
Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto, ed utilizzato quale presupposto per addivenire alla quantificazione del più probabile valore di mercato, è la cosiddetta "(SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross Esternal Area)", ovvero la denominata "superficie lorda" nel quadro sinottico di cui sopra.
Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione a pag. 35, si intende "l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento".
Analogamente, a titolo di completezza espositiva e di compilazione del citato quadro sinottico, viene indicata per il bene staggito anche la denominata "superficie netta", ovvero "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)" intesa secondo il menzionato Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, quale "area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento".
In tal senso e facendo eco proprio alle specifiche appena sopra enunciate, è indispensabile segnalare che per quanto riguarda le superfici individuate, si precisa che scaturiscono da una elaborazione delle misure andate a rilevare da parte dello scrivente in sede del sopralluogo effettuato, e che peraltro trovano un riscontro grafico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo dell'intera porzione immobiliare staggita, e che viene fin da ora unito alla presente come allegato n. "2", quale appunto base grafica a supporto di quanto anche nel prosieguo della presente perizia verrà descritto e riportato.
Fino a qui niente di nuovo, se non fosse che come già puntualizzato al paragrafo "descrizione", ci troviamo di fronte ad una entità edilizia di remota costruzione e come tale avente una conformazione del tutto irregolare, caratterizzata pertanto da uno schema distributivo interno costituito dai vari locali, ognuno di essi caratterizzati da dimensioni planimetriche differenti in virtù dell'eterogeneità anche delle strutture verticali sia portanti che non portanti che li delimitano, con particolare riferimento alla cantina pertinenziale posta al piano interrato, e quindi caratteristiche queste tipiche proprio di quei fabbricati la cui costruzione trova origine in epoca anteriore al '900, proprio come quello in trattazione.
Va da sé che in tale situazione la ricerca puntuale della sopra nominata "(SIN) Superficie Interna Netta - Gross Internal Area)" diventa compito arduo, senza contare che a tale problematica si aggiunge anche il fatto che in sede di sopralluogo i vari locali sono risultati evidentemente arredati, con presenza in alcuni casi di armadi a muro che hanno evidentemente impedito la ricerca ed individuazione di precise misurazioni planimetriche.
Quanto sopra puntualizzato per suggerire quindi il fatto che le superfici interne individuate nel quadro sinottico, in virtù delle circostanze del caso appena evidenziate, devono intendersi potenzialmente suscettibili anche di eventuali lievi variazioni sia in eccesso che in difetto rispetto a quelle che potranno essere rilevate e quantificate in una ideale condizione, ovvero nel caso in cui i vari locali si presentino liberi da ogni arredo, e scevri da installazioni e rivestimenti.
Medesima considerazione si propone anche per quanto riguarda la quantificazione della sopra nominata "(SEL) Superficie Esterna Lorda - (Gross Esternal Area)", in particolare laddove non è stato possibile accertare l'effettivo spessore delle murature verticali perimetrali dell'unità abitativa a delimitazione con le altre porzioni immobiliari (lati nord e sud), e pertanto con possibili lievi variazioni che potranno emergere nel momento in cui tale caratteristica potrà invece essere verificata.
Per inciso tali murature di confine vengono convenzionalmente considerate al 50% fino ad un massimo di spessore di 25 cm.
A titolo informativo si segnala che inoltre che nelle specifiche delle varie superfici non sono state inserite quelle attinenti alle porzioni dell'unità abitativa che sono state rilevate come realizzate in assenza di titoli abilitativi, ovvero dei due soppalchi presenti nell'ambito della volumetria del locale soggiorno e camera.
Porzioni queste ultime che dovranno appunto essere oggetto di smontaggio, con rimessa in pristino dello stato legittimato, volgendo in tal senso lo sguardo a quanto più nel dettaglio descritto ed analizzato al dedicato paragrafo "regolarità edilizia" a cui si rimanda.
Per quanto attiene poi l'altezza interna dichiarata nel quadro sinottico, e relativa ai locali di abitazione, si precisa che la stessa deve intendersi un'altezza "virtuale", ovvero desunta dalla media delle varie altezze interne dei vari locali, tenuto conto che gli stessi risultano presentare quale solaio di copertura (soffitto) strutture lignea.
Per maggiore chiarezza di tale aspetto si consiglia pertanto di prendere visione di quanto indicativamente riportato nell'elaborato grafico già menzionato in precedenza.
Sintetizzando quanto analizzato e considerato fin qui, si evince che le singole superfici così come indicate nel quadro sinottico sopra riportato, vogliono quindi essere nel loro complesso quanto più possibile indicative della effettiva consistenza dell'intera porzione immobiliare in trattazione, comprensive quindi anche di quelle relative alla cantina pertinenziale, il tutto quantificato sulla base dei criteri esposti, ed in modo da ottenere così una superficie commerciale omogeneizzata (indicata come "superficie convenzionale" nel quadro sinottico), quale elemento per la individuazione del più probabile valore di mercato.
Per inciso, la superficie commerciale omogeneizzata non è una grandezza reale, ma rappresenta una misura convenzionale e fittizia data infatti dalla somma delle superfici principali e di quelle secondarie, queste ultime rapportata ognuna ai relativi criteri di ponderazione, ovvero a valori arbitrari generici e precostituiti, applicati in modo indistinto a tutti gli immobili oggetto di valutazioni immobiliari.
In tal senso, in osservanza anche di quanto indicato dal "Codice delle Valutazioni Immobiliare" (2011), al capitolo n. 19, che recita: «il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere rideterminata mediante l'adozione di differenti criteri. I presupposti razionali alla base dell'adozione del criterio prescelto dovranno essere sinteticamente motivati dal valutatore»,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

si ritiene utile segnalare che ancorché non efficienti, è prassi comune utilizzare nelle stime immobiliari i coefficienti di ponderazione contenuti nella norma UNI 10750 o nelle linee guida dell'Agenzia delle Entrate.
La Norma UNI 10750 (ritirata e sostituita definitivamente nell'anno 2005 da UNI EN 15733.2011) oltre a non essere più in vigore è peraltro carente delle indicazioni per valutare alcune pertinenze, mentre il manuale dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI" dell'Agenzia delle Entrate, fornisce indicazioni più dettagliate.
In ambito di criteri di ponderazione, a parte prestare attenzione agli articoli 1537 et 1538 del C.C. relativi alla vendita a "misura" e "a corpo", o al D.P.R. 138/98 utilizzato generalmente per la individuazione delle consistenze catastali e non propriamente per le stime immobiliari, non risultano leggi che occorra obbligatoriamente adottare per determinare la superficie commerciale da cui derivare il valore economico di un immobile.
Anche le Norme internazionali, europee e nazionali rappresentano linee di indirizzo e in quanto «norme» non sono obbligatorie, come indicato all'art. 1 comma 6 della Direttiva 98/34/CE che le definisce: "una specificazione tecnica approvata da un organismo riconosciuto ad attività normativa, per applicazione ripetuta o continua, la cui osservazione non sia obbligatoria [...]".
Esposta tale considerazione, e quindi attingendo ai dati desumibili dalle varie fonti normative, nonché valutate caratteristiche e specificità del bene staggito in trattazione si è ritenuto congruo applicare i seguenti rapporti:
- per le superfici principali .....pari al 100% (1,00)
- per la superficie accessoria _ soppalchi .....pari al 15% (0,15)
- per la superficie accessoria _ cantina .....pari al 10% (0,10)
- per la superficie accessoria _ terrazzo .....pari al 25% (0,25)

In relazione alle percentuali appena esposte, con riferimento evidentemente ai locali definiti come "accessori" quali soppalchi e cantina, si ritiene unicamente di riferire che le stesse sono state ritenute congrue valutate e considerate le loro caratteristiche intrinseche, consistenza ed utilizzo.

Enunciate le specifiche e criticità individuate, appare utile segnalare che eventuali variazioni nella consistenza complessiva che dovessero scaturire in virtù, tra l'altro, di un diverso intendimento dei vari coefficienti di ponderazione applicati, si ritiene possano comunque essere del tutto ininfluenti rispetto all'importo di stima attribuito con la presente perizia.
Superfici tutte, quelle relative alla porzione immobiliare, tra coperto e scoperto, che vogliono quindi avere quale unico scopo quello di essere un ulteriore elemento concorrente alla descrizione ed identificazione del bene staggito, senza svolgere una funzione essenziale nella determinazione del valore; stante ciò, nessuna conseguenza può derivare dall'eventuale errore su tale indicazione che esatta o errata che sia, assume valore di circostanza accidentale e comunque non produttiva degli effetti considerati dal già richiamato art. 1538 C.C..

Arrivati a questo punto si ritiene utile ora argomentare in merito all'accertamento o meno della condizione di "bene comodamente divisibile in natura" del fabbricato staggito.
In tal senso, rifacendosi a quanto previsto dall'art. 720 del codice civile, con il termine "non comodamente divisibili" si intendono quei beni che per essere divisi richiederebbero soluzioni tecniche e/o problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la cui divisione ne comprometterebbe la funzionalità o il valore, tenendo conto anche della loro destinazione e utilizzo, ovvero si devono intendere beni "comodamente divisibili" quei beni per i quali, sotto l'aspetto strutturale, sia attuabile il frazionamento mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.
Attenendosi a quanto sopra, e valutato in particolare l'effettivo stato dei luoghi, della consistenza e configurazione a livello strutturale dell'unità abitativa, nonché la sua dislocazione all'interno del fabbricato di maggior consistenza, si riferisce di una materiale impossibilità di procedere ad una divisibilità del bene, tenuto conto altresì del fatto che lo stesso risulta oggetto di tutela artistica e storica ai sensi della Legge 01.06.1939 n. 1089, giusto il Provvedimento del Ministero della Pubblica Istruzione notificato in data 22.07.1964.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/09/1993** al **05/02/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 81, Part. 421, Sub. 8 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 164 mq Rendita € 503,55 Piano 2^
Dal **05/02/2001** al **12/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 81, Part. 421, Sub. 8 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 164 mq Rendita € 503,55 Piano 2^

Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza, in Comune di Pescia, sviluppantesi su un unico livello, e posta al piano configurabile come secondo, ed avente accesso dal n.c. 89 della pubblica Piazza Giuseppe Mazzini per mezzo di ingresso e corridoio comuni posti al piano terreno e quindi di ampio vano scale che si sviluppa ai vari piani, anch'esso evidentemente a comune ed a servizio anche della maggior parte delle residue porzioni immobiliari costituenti l'intero fabbricato.
Si presenta come corredata di una cantina posta a livello configurabile come piano interrato, anche quest'ultima accessibile per mezzo di corridoi e rampe scale comuni, il tutto rappresentato, secondo le attuali risultanze della documentazione catastale agli atti, al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 81 dal mappale n. 421 subalterno n. 8, con categoria A/2, classe 1^, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq. 164 e Rendita Catastale Euro 503,55, giusta la denuncia di variazione acquisita in data 24.09.1987 al n. 412/C di protocollo, in atti dal 31.05.1990.

Volendo approfondire ancora si può segnalare che l'area sulla quale sorge il fabbricato di maggior consistenza di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte, trova riferimento al Catasto Terreni del citato Comune sul foglio di mappa n. 81 dal mappale n. 421, con qualità ente urbano di mq. 480, senza redditi.

Per tutto quanto sopra, ed a maggior chiarimento, si rimanda alla documentazione catastale che si unisce alla presente quale allegato n. "10" comprendente la planimetria rappresentativa della porzione immobiliare in questione, visura storica per immobile ed estratto di mappa attuale wegis.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

								e			
	81	421	8		A2	1	6,5	164 mq	503,55 €	2^	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato nella data del 28.11.2024 presso la porzione immobiliare di che trattasi, ed ai sensi della vigente normativa catastale, lo scrivente ha potuto accertare la non corrispondenza tra l'attuale planimetria catastale agli atti di cui alla denuncia di variazione acquisita in data 24.09.1987 al n. 412/C di protocollo, in atti dal 31.05.1990, con quanto effettivamente rilevato in loco sia visivamente che anche mediante effettuazione di misurazioni.

Tuttavia, in relazione alla identificazione catastale del bene staggito che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 81 dai mappali n. 421 subalterno n. 8, è utile segnalare che lo stesso trova perfetta corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 23.10.2024 al n. 6167 del Registro Generale e n. 4109 del Registro Particolare, che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 208/2024.
Si ravvisa altresì per il bene staggito la corretta intestazione catastale al giusto conto del soggetto esecutato Signora **** Omissis **** nata a **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis **** per la piena ed esclusiva proprietà lui spettante.

Andando ora ad analizzare la non conformità tra quanto raffigurato nella planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi, emerge in particolare che la mancata corrispondenza trova sostanzialmente i suoi fondamenti a partire da una diversa distribuzione interna, variazione dell'uso di alcuni locali e realizzazione di zone soppalcate, il tutto complice il mancato aggiornamento in conseguenza dei lavori edili andati ad effettuare plausibilmente a partire dall'anno 1993 come meglio indicati al paragrafo "regolarità edilizia", per poi passare ad incongruenze che possono essere annoverate come errata rappresentazione grafica di alcuni spessori delle murature sia perimetrali che interne, errata raffigurazione e posizionamento di alcune aperture sia interne che esterne nonché la errata indicazione di alcune altezze interne dei vari locali, e comunque in linea generale, in una non precisa e puntuale raffigurazione della conformazione planimetrica dell'intera porzione immobiliare.
In relazione a quest'ultimo aspetto si vuole portare in evidenza soprattutto quanto emerge andando a prendere in considerazione la cantina posta al piano interrato, che secondo le risultanze grafiche catastali appare appunto avere una conformazione planimetrica evidentemente diversa rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Quanto sopra vuole essere una mera indicazione delle differenze riscontrate allo stato dei luoghi, rimandando ad una più esaustiva e risoluta individuazione delle stesse nella formalizzazione della nuova planimetria catastale che potrà essere presentata, e quindi anche in conseguenza alla effettiva consistenza che potrà scaturire in virtù delle eventuali regolarizzazioni che potranno essere fatte a livello edilizio di quelle porzioni andate a realizzare in assenza di titoli abilitativi.

Stante quanto sopra si ravvisa quindi che la documentazione catastale non risulta conforme allo stato di fatto in quanto sussistono difformità rilevanti tali da influire anche sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

In tal senso si ritiene utile proporre infine una breve ma, si ritiene, utile considerazione in merito al un fatto squisitamente tecnico, ovvero che salvo diverse nuove disposizioni e/o circolari catastali che potranno essere adottate, si segnala che all'attualità, in sede dell'eventuale presentazione della nuova planimetria, accertato il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fatto che la cantina pertinenziale posta al piano interrato risulta avere accesso da vano scale e disimpegno comuni anche ad altre unità immobiliari, quest'ultima dovrà essere censita come una unità immobiliare catastale autonoma, e pertanto scorporata dalla consistenza dell'appartamento così come attualmente raffigurata nella planimetria catastale presentata in data 24.09.1987 al n. 412/C di protocollo, il tutto in ottemperanza alle disposizioni di prassi emanate dall'Amministrazione catastale a far data dal 1^ luglio 2020.
Quanto sopra evidentemente quale eventuale probabilità e/o ipotesi avanzata a solo scopo precauzionale ed informativo per chi legge.

A maggior chiarezza grafica di quanto sopra evidenziato si ritiene rimandare anche alla correlata visione tra la planimetria catastale attualmente agli atti, già unita in copia come allegato n. "10", e l'elaborato grafico in scala 1:100 schematico ed indicativo, unito invece alla presente come allegato n. "2", quest'ultimo raffigurante lo stato effettivo dei luoghi così come rilevato in sede di sopralluogo.

PRECISAZIONI

Preliminarmente si segnala che in ottemperanza a quanto richiesto ed alle indicazioni così come riportate nel disciplinare di incarico, si è proceduto in data 05.11.2024 ad inviare con comunicazione a mezzo PEC indirizzata all'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) c/o Tribunale di Pistoia, quale custode giudiziario, la documentazione catastale nonché la documentazione relativa ai vari passaggi di proprietà riferiti al ventennio antecedente il pignoramento, unitamente ad una richiesta per la individuazione di una data congiunta per la effettuazione del sopralluogo presso il bene staggito.
Con successiva PEC in data 06.11.2024 l'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha proposto la propria data del sopralluogo individuandola nel 28.011.2024 con ritrovo alle ore 9:45 presso i beni in trattazione.
Conseguentemente, e sempre quindi in ottemperanza a quanto richiesto nel disciplinare di incarico, è stato proceduto in data 06.11.2024 all'invio a mezzo di lettera raccomandata "AR" (con ricevuta di ritorno), indirizzate al soggetto esecutato signora **** Omissis ****, con la quale è stato comunicato che per il giorno 28.11.2024 ore 9:45 e seguenti lo scrivente avrebbe effettuato il sopralluogo al bene oggetto del presente Procedimento e sue pertinenze, posto in Comune di Pescia, Piazza Giuseppe Mazzini n.c. 89, unitamente a personale dell'IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), quest'ultimo appunto quale custode giudiziario.
Tale comunicazione risulta quindi essere stata inviata in pari data a mezzo P.E.C. anche al legale di parte creditrice.
Unite alla presente come allegato del n. "11" si riportano le predette comunicazioni, e quindi sia la lettera raccomandata "AR" che le comunicazioni a mezzo P.E.C., con relative ricevute di invio e ricezione.

Nella data del 28.11.2024 all'orario stabilito lo scrivente ha quindi provveduto a recarsi presso la porzione immobiliare ubicata in Comune di Pescia, Piazza Giuseppe Mazzini n.c. 89 ove ha potuto regolarmente effettuare il sopralluogo programmato, grazie alla presenza della signora **** Omissis ****, la quale han garantito l'accesso alla stessa e sue pertinenze.
In tale occasione il personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie) ha provveduto ad effettuare i propri accertamenti redigendo in ultimo un verbale che risulta già presente agli atti della presente Procedura, ed analogamente lo scrivente ha proceduto, per quanto possibile, nella rilevazione metrica del bene nonché nella effettuazione di una ricognizione fotografica sia degli interni che degli esterni dei medesimi.

Preliminarmente alla effettuazione del citato sopralluogo, nonché anche in data successiva, lo scrivente ha quindi provveduto a richiedere ai vari uffici preposti, quali tra l'altro il Comune di Ponte Buggianese, tutta la necessaria documentazione al fine di poter adempiere all'incarico ricevuto, il tutto come di seguito riportato in ordine cronologico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In particolare, in data 31.10.2024 si è proceduto alla prenotazione tramite il CUP (Centro Unico di Prenotazione) dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale, dell'appuntamento per la visione della documentazione catastale afferente il bene oggetto del presente Procedimento.
Appuntamento che è stato concesso per il giorno 05.11.2024 ore 12:00 presso la sede della stessa in Pistoia, via Pertini n.c. 80.
Unita alla presente come allegato n. "12" si riporta la comunicazione a mezzo mail ricevuta dal servizio CUP dell'Agenzia delle Entrate.

In data 02/11/2024 è stato provveduto all'invio a mezzo P.E.C. di una richiesta indirizzata all'Ufficio Anagrafe del Comune di Pescia (PT), al fine di ottenere le certificazioni di residenza, stato di famiglia ed estratto dell'atto di matrimonio del soggetto esecutato signora **** Omissis ****.
Con comunicazione in risposta a mezzo P.E.C. del citato Comune è stato comunicato che la richiesta avanzata era stata acquisita in data 03.11.2024 al n. 40106/2024 di protocollo.
Con successiva risposta, sempre a mezzo P.E.C. ed in data 04.11.2024, lo stesso Comune ha provveduto ad inviare le certificazioni richieste.
Unite alla presente come allegato n. "13" si riportano le predette comunicazione a mezzo PEC con relative ricevute di invio e ricezione, unitamente a copia delle certificazioni rilasciate da parte del Comune di Pescia, tra cui l'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio che ritroviamo unito, tra l'altro, anche come allegato n. "3".

In pari data 02.11.2024 è stato presentata a mezzo P.E.C. una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale, al fine di effettuare una ricerca presso l'Anagrafe Tributaria atta ad individuare la presenza di eventuali contratti di affitto e/o comodati d'uso attualmente in essere per il bene staggito, eventualmente stipulati da parte dell'attuale soggetto esecutato signora **** Omissis **** o dall'ulteriore precedente soggetto comproprietario signor **** Omissis ****.
Con comunicazione in risposta a mezzo P.E.C. in data 14.11.2024 l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a comunicare che a seguito della richiesta avanzata, acquisita al n. 76792/2024 di protocollo, e quindi dalle ricerche effettuate in Anagrafe tributaria, non risultavano registrati atti di locazione e/o di comodato.
Unite alla presente come allegato n. "14" si riportano le predette comunicazione a mezzo mail con relative ricevute di invio e ricezione.

Sempre data 02.11.2024 accertata, la natura ultra – centenaria dell'edificio di maggior consistenza di cui risulta far parte il bene staggito, con specifica istanza trasmetta a mezzo P.E.C., ha provveduto ad inviare alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e per le Province di Pistoia e Prato una richiesta di certificazione di esistenza/inesistenza di provvedimento di tutela emesso ai sensi della Seconda Parte del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
Con successiva comunicazione a mezzo P.E.C. in data 08.11.2024 la stessa Soprintendenza ha provveduto a rispondere a quanto richiesto con rilascio di specifica certificazione datata 04.11.2024 recante il n. 28321 di protocollo, ed attestante la sussistenza di vincolo di tutela artistico e storica dell'immobile, e conseguentemente anche del bene staggito.
Unita alla presente come allegato n. "15" si riporta copia delle suddette comunicazioni a mezzo P.E.C. unitamente all'attestazione rilasciata dalla alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e per le Province di Pistoia e Prato in data 04.11.2024 protocollo n. 28321, rimandando alle risultanze della stessa a quanto riportato, tra l'altro, al paragrafo "normativa urbanistica".

Ancora in data 02.11.2024, rilevato in sede del sopralluogo effettuato che il fabbricato di maggior consistenza in cui risulta inserito il bene staggito è all'attualità amministrato dallo Società **** Omissis **** con sede in Pescia (PT), via Giuseppe Giusti n.c. 36, con apposita istanza avanzata a mezzo mail alla medesima Società sono state richieste informazioni in merito, tra l'altro, al corretto adempimento da parte del soggetto esecutato degli obblighi condominiali nonché copia del relativo regolamento di condominio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In tal senso si segnala che lo stesso condominio risulta essere quale parte creditrice nella presente Procedura.
In data 23.11.2024, non essendo stata fornita ancora alcuna risposta, è stata inviata ulteriore mail di sollecito.
Ulteriori solleciti sono stati poi inviati con altrettante mail in data 10.12.2024, ed ancora in data 11.12.2024, 17.12.2024, nonché in data 18.12.2024 a mezzo PEC, nonostante lo scrivente avesse avuto rassicurazioni in merito tramite contatti telefonici con la menzionata Società.
Solo in data 18.12.2024, a mezzo mail, è stata fornita comunque parte della documentazione ed informazioni richieste, e le cui risultanze sono meglio indicate al dedicato paragrafo "vincoli ed oneri condominiali".
In tal senso si è quindi provveduto a richiedere nuovamente a mezzo mail, e sempre in data 18.12.2024, informazioni sulla presenza o meno per l'edificio di interesse, di un regolamento di condominio e quindi copia dello stesso.
Con risposta a mezzo mail in data 19.12.2024 è stato comunicato che l'edificio risulta sprovvisto di un proprio Regolamento Condominiale.
Unite alla presente come allegato n. "16" si allegano alla presente le predette comunicazione a mezzo mail e PEC con relative ricevute di invio e ricezione, e copia della documentazione fornita.

In data 07.11.2024 è stata inviata a mezzo mail al Comune di Pescia (PT) – Ufficio Archivio storico, una richiesta al fine di individuare le pratiche edilizie e comunque la documentazione amministrativa presentata nel corso dei vari anni per il bene staggito.
A seguito di risposta a mezzo mail in pari data da parte del citato Ufficio, è stata prontamente inviata a mezzo PEC apposita istanza per la richiesta in visione delle pratiche edilizie e comunque della documentazione amministrativa presentata nel corso dei vari anni per il bene staggito.
Con comunicazione in risposta a mezzo P.E.C. del citato Comune è stato comunicato che la richiesta avanzata era stata acquisita in data 07.11.2024 al n. 40789/2024 di protocollo.
Successivamente, in data 28.11.2024 personale addetto del citato Comune ha provveduto a contattare a mezzo mail lo scrivente al fine di comunicare le modalità ed importo da corrispondere per la visione della documentazione tecnica rintracciata.
In data 29.11.2024 lo scrivente ha provveduto quindi ad effettuare il pagamento richiesto ed a rinviarlo immediatamente a mezzo mail all'Ufficio competente.
In pari data è stata quindi inviata a mezzo mail da parte dell'Ufficio Archivio storico la documentazione tecnica richiesta.
Unite alla presente come allegato n. "17" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail, rimandando per le risultanze della documentazione tecnica acquisita al dedicato paragrafo "regolarità edilizia";

Concludendo si segnala pertanto che sempre in data 28.11.2024 è stato inviata a mezzo mail all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia una richiesta di informazioni sulla presenza o meno di pratiche strutturali depositate per il bene staggito.
Con successiva risposta a mezzo mail in data 03.12.2024 et 05.12.2024 è stato comunicato l'esito negativo della ricerca effettuata, e pertanto con l'indicazione che non è stata rintracciata alcuna pratica strutturale di interesse.
Unite alla presente come allegato n. "18" si riportano le citate comunicazioni a mezzo mail.

In osservanza poi a quanto disposto dal signor Giudice istruttore nell'incarico del 30.10.2024, lo scrivente ha provveduto ad inviare in data 07/01/2025 al soggetto esecutato Signora **** Omissis ****, a mezzo raccomandata "AR" (con ricevute di ritorno), nonché al legale di parte creditrice a mezzo PEC, e quindi entro e non oltre trenta giorni dalla data dell'udienza di comparizione fissata per il 27.02.2025, copia della presente perizia tecnica, concedendo alle stesse termine fino a quindici giorni prima dell'udienza predetta per una eventuale produzione di note e/o osservazioni alla perizia, da depositare queste ultime direttamente in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia, e comunque da inviare anche allo scrivente, anche a mezzo posta elettronica.
Unita alla presente come allegato n. "19" si riportano le predette comunicazioni, con relative ricevute di invio e ricezione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PATTI

Non si rileva l'esistenza di patti in riferimento al bene staggito

STATO CONSERVATIVO

Il bene di che trattasi, che si ricorda individuabile in una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta al piano secondo di un edificio condominiale di maggior consistenza e di remota costruzione, corredata di cantina pertinenziale posta invece al piano configurabile come interrato, alla data di effettuazione del sopralluogo, è risultata di fatto abitata e comunque utilizzata da parte del soggetto esecutato, come giustamente indicato anche nel verbale redatto da parte del personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), proprio in sede del sopralluogo effettuato in data 28.11.2024.
Nonostante ciò, e quindi per quanto è stato possibile accertare a livello visivo, correlato anche alla sua epoca di costruzione, si può riferire di uno stato di manutenzione e conservazione che nel suo complesso si presenta in condizioni "normali", dovendo però rilevare che alcune porzioni e/o locali facenti parte dell'unità abitativa, o comunque a servizio della stessa, necessita di evidenti interventi manutenzione.
Si riferisce infatti che allo stato dei luoghi sono riscontrabili evidenti segnali di degrado causa l'evidente mancata manutenzione periodica sia di alcuni locali che degli elementi di corredo, quali rivestimenti a parete, infissi sia interni che esterni, imbiancature delle pareti etc..
Da quanto accertabile in loco emerge pertanto la ragionevole certezza del fatto che i beni in trattazione non risultano essere stati oggetto, già da molti anni, di ogni e qualsiasi intervento od opere manutentive o di risanamento, proponendoci quindi una situazione attuale non del tutto favorevole, anche in prospettiva di una sua congrua valutazione in termini di valore, e quindi di una sua concreta appetibilità sul mercato immobiliare.
E' preliminarmente indispensabile pertanto precisare che quanto enunciato al presente paragrafo non deve ritenersi esaustivo di tutte le particolarità e specificità che nel loro insieme consentono di qualificare le condizioni di conservazione e manutenzione di un immobile, ma comunque propositivo di un quadro generale che indirizzi anche l'eventuale aggiudicatario verso una consapevolezza dell'effettivo stato di "salute" del bene staggito e delle sue strutture, e quindi salvo poi ulteriori elementi e circostanze che potranno essere verificate in seguito solo mediante accertamenti da effettuarsi anche a livello impiantistico.
In tal senso, lo scrivente non può esimersi, ad esempio, nel segnalare quanto potuto accertare a livello visivo in riferimento agli infissi esterni (finestre) a servizio dei due locali camera posti in estremità est dell'unità abitativa, direttamente prospettanti sul pubblico Viale Francesco Forti.
Trattasi evidentemente di infissi di vecchia fattura, con struttura in legno e dotati di vetri singoli, che necessitano di evidenti opere di restauro, o comunque di sostituzione, stante il fatto che nell'ambito del parapetto della finestra a servizio della camera in estremità sud est, risultano presenti internamente macchie e efflorescenze con sfogliamento e distacco dell'intonaco, plausibilmente causate da infiltrazioni di acqua provenienti dal sovrastante infisso, o comunque a causa di una sua non adeguata impermeabilità sotto l'azione di pioggia battente.
Rimanendo in tema di infissi non ci si può esimere dal segnalare che le persiane esterne a protezione delle finestre appena sopra menzionate, anch'esse in legno del tipo alla "fiorentina", risultano in condizioni del tutto precarie, con evidenza già allo stato dei luoghi di un distacco di alcuni loro elementi.
Condizione questa che risulta oltretutto pericolosa in termini di salvaguarda sia della privata che pubblica incolumità, accertato che al di sotto di tali persiane risulta presente una terrazza a livello del piano primo, e comunque poste in prossimità del citato pubblico Viale Francesco Forti.
In tema di infissi si riferisce altresì di alcune porte interne che risultano danneggiate, o comunque addirittura mancanti.
Per quanto attiene le rifiniture interne si segnalano essere ancora presenti in parte quelle usualmente utilizzate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

negli anni in cui risulta essere stato edificato l'edificio di maggior consistenza, e pertanto tipiche dell'epoca, compreso la pavimentazione di alcuni locali costituita generalmente da elementi in cotto, evidentemente di epoca remota.
Solo nella zona "giorno" dell'unità abitativa, ovvero nell'intera area di ingresso e del soggiorno ed angolo cottura, si rileva una pavimentazione evidentemente realizzata in epoca successiva, e quindi plausibilmente posata in opera a inizio degli anni '90, in concomitanza con gli ulteriori lavori andati a realizzare in virtù delle pratiche edilizie meglio descritte al paragrafo "regolarità edilizia", e costituite da mattonelle in gres porcellanato, colore effetto cotto, poste in diagonale.
Medesima pavimentazione che si ripresenta a anche a corredo del soppalco presente nell'ambito della volumetria del locale soggiorno, mentre nell'ulteriore soppalco presente nell'ambito della volumetria della camera posta in estremità nord est dell'unità abitativa si rileva una pavimentazione ancora diversa, ovvero sempre in gres porcellanato ma di diversa colorazione e posa in opera.
Volendosi soffermare brevemente sui due menzionati soppalchi, è necessario puntualizzare fin da ora sul fatto che gli stessi risultano allo stato dei fatti, realizzati senza alcun titolo abilitativo apparente, e pertanto da ritenersi irregolari dal punto di vista edilizio e strutturale.
Peraltro soppalchi andati appunto a realizzare mediante la posa in opera di strutture in acciaio alle quali sono stati poi interposti travetti in legno e sovrastanti mezzane di cotto, e quindi completamente utilizzabili e fruibili mediante l'installazione di scale prefabbricate di tipo "a chiocciola" per il soppalco posto nell'ambito del locale soggiorno, mentre di tipo "tradizionale" ad una unica rampa, per quello posto nell'ambito del locale camera.
Strutture in acciaio che peraltro, alla luce dell'attuale normativa antisismica, presentano evidenti criticità a livello strutturale, ponendo nello specifico l'attenzione sull'incastro di alcune travi in acciaio nelle murature perimetrali portanti, proprio in prossimità delle spallette di vani porta.
Circostanza questa per la quale si rimanda a maggiori e sicuramente più puntuali dettagli ed approfondimenti che potranno essere fatti in sede di disamina dell'intero modello strutturale dell'unità abitativa da parte di tecnico specializzato, anche in relazione al contesto condominiale in cui la stessa evidentemente risulta inserita, nonché valutato che l'unità abitativa risulta oltretutto assoggettata al vincolo artistico e storico di cui alla Legge 01.06.1939 n. 1089, così come apposto con Provvedimento dell'allora Ministero della Pubblica Istruzione emesso in data 08.07.1964, notificato in data 22.07.1964, trascritto a Pescia in data 24.08.1964 al n. 1685 del Registro Particolare.
Opere strutturali che hanno peraltro interessato parti che possono delinearsi come parti comuni, quali appunto le murature portanti, e quindi plausibilmente assoggettate ad un preventivo assenso di natura condominiale.
Informazioni ed analisi queste ultime che potranno poi essere comunque meglio approfondite e valutate a cura dell'eventuale aggiudicatario del bene.
Fatta questa necessaria puntualizzazione, non è sfuggita in sede del sopralluogo, la presenza nell'ambito dell'attuale locale ad uso ripostiglio/dispensa, in angolo nord est dello stesso, di efflorescenze e sfogliamenti con distacco di intonaco sulla muratura, dovuti plausibilmente a fenomeni di umidità la cui causa potrà all'uopo essere verificata ed accertata, valutato anche che tale muratura risulta di fatto direttamente confinante ad una porzione immobiliare di altra proprietà.
Anche nel locale bagno sono riscontrabili muffe nella parete lato nord, prospiciente la chiostrina interna, quale conseguenza plausibilmente dalla percentuale di umidità che normalmente è presente all'interno di tali locali in virtù dell'utilizzo di acqua calda che genera un innalzamento del tasso di umidità andando a favorire lo sviluppo delle muffe in corrispondenza delle pareti fredde, come nel caso specifico.
Non sono però da escludere ulteriori e diverse cause che potranno essere accertate all'uopo.
Rimanendo nel locale bagno si è accertano danneggiamenti al rivestimento del rivestimento a parete, nonché dei sanitari ivi presenti, che in alcuni casi risultano completamenti staccati dalla parete.
Ulteriore locale che presenta condizioni non del tutto accettabili, è il piccolo ripostiglio/ centrale termica (già locale w.c.) avente accesso dal piccolo ballatoio esterno, che si presenta in pessime condizioni di manutenzione ed ospitante al suo interno la caldaia murale ed un boiler elettrico a servizio dell'unità abitativa.
Volendo terminare la descrizione si può in ultimo riferire di un locale cantina pertinenziale posto a livello del piano interrato, che si presenta in evidenti pessime condizioni, privo di infisso di ingresso, di pavimentazione, di illuminazione, e rifinito pertanto totalmente al grezzo, e comunque evidentemente inutilizzato da moltissimo tempo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Senza ulteriormente dilungarsi si ritiene unicamente di ribadire che le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte costituiscono una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo nella data del 28.11.2024, avanzando in tal senso la necessità di dover affrontare da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, un più puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza anche degli impianti sia elettrico che termo – idraulico.

Per quanto sopra ed a maggior chiarimento, si rimanda all'elaborato grafico schematico ed indicativo unito come allegato n. "2", nonché alla ricognizione fotografica unita invece alla presente come allegato n. "20" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e con allegata relativa planimetria indicativa dei vari punti di vista delle riprese fotografiche, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato in data 28.11.2024.

Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.
Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento.
Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere richieste da parte del Custode Giudiziario nominato.

PARTI COMUNI

Per la porzione immobiliare in trattazione e relativa pertinenza, accertato che risulta far parte di un edificio di natura condominiale di maggior consistenza, e quindi secondo il combinato disposto tra le risultanze della documentazione catastale agli atti ed i vari atti traslativi individuati ed analizzati, si rilevano parti e/o enti ritenuti comunque comuni con altre unità immobiliari o porzioni di esse facenti parte appunto del medesimo fabbricato di maggior consistenza.
In tal senso si precisa che la consistenza del menzionato intero edificio condominiale, nel suo complesso, non trova all'attualità corrispondenza in uno specifico elaborato planimetrico catastale, e pertanto le porzioni da ritenersi ad uso comune, non risultano avere una propria identificazione catastale.
Non è dato pertanto sapere l'esistenza di un eventuale grafico o comunque elaborazione anche grafica esemplificativa delle citate parti comuni.
In tal senso non ci vengono in aiuto nemmeno le indicazioni riportate nei vari atti traslativi enunciati peraltro al dedicato paragrafo "provenienze ventennali", dai quali sono rilevabili unicamente indicazioni sintetiche e del tutto generiche.
Su tale aspetto non ci può venire incontro nemmeno il Regolamento Condominiale, in quanto l'edificio ne risulta sprovvisto, giusto quanto riferito dall'attuale amministratore pro tempore con mail del 19.12.2024 già unita cin copia come allegato n. "16" ed al quale si rimanda per maggior chiarimento.

Tenuto conto di quanto sopra esposto si ritiene utile portare in evidenza alcune constatazioni di natura tecnico - pratica, e quindi aventi comunque attinenza con l'argomento trattato con il presente paragrafo, ma che dovranno giocoforza essere verificate ed accertate dall'eventuale aggiudicatario del bene in contraddittorio con i proprietari delle ulteriori porzioni immobiliari eventualmente interessate, e pertanto circostanze che vogliono essere unicamente propositive e conoscitive dello stato dei luoghi, e da intendersi pertanto non vincolanti e assolute.
Nello specifico si rileva che in sede di sopralluogo è stato possibile accertare la presenza nell'ambito della parete esterna che prospetta sulla chiostrina, ovvero la parete a delimitazione dei locali bagno ed ingresso a servizio dell'unità abitativa in trattazione, la presenza di due piccole aperture.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Aperture che risultano allocate appena sopra alle due finestre a servizio dei locali appena menzionati, e che risulterebbero garantire, almeno apparentemente, l'accesso ad una probabile "intercapedine e/o vano", posta proprio al di sopra dei locali ingresso, bagno e disimpegno appartenenti all'unità abitativa in trattazione.
In tal senso, ove venga effettivamente accertata tale circostanza, dovrà all'uopo essere verificato se tale "intercapedine e/o vano" residua dalla maggiore altezza dei menzionati locali andata a controsoffittare, ovvero se a servizio della sovrastante ancora porzione immobiliare di altra proprietà, stante il fatto che la medesima "intercapedine e/o vano" non risulta, da quanto visivamente accertabile in loco, accessibile in maniera diretta dall'unità abitativa in trattazione.
In tal senso non si esclude la necessità di dover procedere ad una sua regolarizzazione a livello catastale e/o anche mediante atti pubblici notarili ricognitivi e/o correttivi.
Analoga circostanza si ripropone anche per i restanti locali di abitazione quali il soggiorno e le due camere, laddove per gli stessi, secondo le risultanze catastali attualmente agli atti, ovvero secondo quanto riportato graficamente nella planimetria allegata alla denuncia di variazione acquisita in data 24.09.1987 al n. 412/C di protocollo, anche se non conforme come schema distributivo allo stato dei luoghi, riporta per tali locali altezze interne che si accertano in mt. 5,85, e quindi maggiori rispetto a quelle rilevabili attualmente in loco, pari mediamente a mt. 4,90 misurate al di sotto dei travetti.
Differenza di altezze interne quantificabile pertanto in circa mt. 1,00.
Come da prassi ed orientamento ormai consolidati è evidente che le risultanze catastali non assumono di per se un autonomo valore probatorio, bensì una valenza meramente sussidiaria, ma comunque ritenute per il caso di specie utili per una giusta informativa della situazione, che se poi effettivamente accertata, potrà quindi essere oggetto di dedicate verifiche più approfondite al fine di una sua giusta definizione anche a livello giuridico.

Valutato tutto quanto sopra e tenuto conto comunque della promiscuità di carattere anche strutturale della porzione immobiliare in trattazione, ossia del fatto che la stessa risulta inserita in un contesto edilizio di maggior consistenza e di remota costruzione, e per tale motivo in adiacenza sui lati nord e sud con altre porzioni immobiliari di altra proprietà, si ritiene plausibile segnalare che devono comunque ritenersi ricompresi anche tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti da considerarsi a comune ai sensi di quanto anche disposto dall'art. 1117 del Codice Civile.
Non si esclude nemmeno la possibilità della condivisione con altre proprietà anche confinanti di alcuni parti e/o partizioni impiantistiche, quali a titolo del tutto esemplificativo, scarichi fognari e/o comunque cavi, tubazioni e condotti anche di altra natura.
A maggior chiarimento di quanto sopra, e quindi per quanto utile possa tornare, si rimanda a quanto graficamente individuato nella rappresentazione ed identificazione grafica della porzione immobiliare di interesse con relativa pertinenza, così come indicata nella relativa attuale planimetria catastale, quest'ultima unita, tra l'altro, unita come allegato n. 10", nonché all'elaborato grafico schematico ed indicativo in scala 1:100, quest'ultimo unito invece come allegato n. "2".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base di quanto accertabile dal contenuto dei vari atti traslativi già indicati al dedicato paragrafo "provenienze ventennali" nonché dalla documentazione tecnica progettuale e catastale agli atti, non si rileva l'esistenza di servitù e/o convenzioni che interessano e/o comunque hanno interessato il bene staggito, salvo la presenza di eventuali scritture private o altra documentazione comunque con valenza legale, ma non trascritte e quindi rese pubbliche.

Stante ciò si reputa utile informare su alcune particolarità che sono emerse dall'analisi della documentazione acquisita presso i vari uffici pubblici competenti e che si ritiene comunque pertinenti e/o assimilabili al tema trattato nel presente paragrafo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In prima battuta si ritiene utile evidenziare quanto è stato possibile rileva a livello visivo, riferendo della presenta, nell'ambito del soffitto del locale accessorio ad uso cantina posto al piano interrato, di tubazioni e condotte, in vista, delle quali non è dato sapere le specifiche caratteristiche ed a cosa ed a chi sono funzionali, potendo unicamente ipotizzare che trattasi verosimilmente di opere impiantistiche anche a servizio e di utilità ad altre unità immobiliari facenti parte del medesimo edificio condominiale di maggior consistenza.
Valutazioni queste sopra esposte che potranno quindi trovare un loro effettivo riscontro solo mediante specifici accertamenti che potranno essere commissionati, se del caso, dall'eventuale soggetto aggiudicatario, e che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

In seconda battuta si ritiene di rimandare a quanto già esposto al paragrafo "parti comuni" in relazione all'apparente presenza di "intercapedini e/o vani" posti al di sopra dei locali costituenti l'unità abitativa, ma non accessibile dalla stessa, dovendo accertare all'uopo, se effettivamente presenti, la loro accessibilità e proprietà in contraddittorio anche con le eventuali ulteriori proprietà interessate, e non escludendo in tal senso la necessità di dover procedere alla loro regolarizzazione a livello catastale e/o anche mediante atti pubblici notarili ricognitivi e/o correttivi.
Riproposta tale questione è utile ora far presente che l'unità abitativa in questione, unitamente all'intero edificio condominiale di maggior consistenza di cui è parte, risulta un bene tutelato dal punto di vista artistico e storico, e come tale assoggettato al vincolo di cui alla Legge 01.06.1939 n. 1089, così come apposto con Provvedimento dell'allora Ministero della Pubblica Istruzione emesso in data 08.07.1964, notificato in data 22.07.1964, trascritto a Pescia in data 24.08.1964 al n. 1685 del Registro Particolare.
Provvedimento che risulta unico in copia come allegato n. "5", e come già anticipato, notificato in data 22.07.1964 all'allora proprietario dell'unità abitativa in trattazione, Sig.ra **** Omissis ****, con il quale l'allora Ministero della Pubblica Istruzione ha classificato l'immobile come "importante edificio del XVI secolo di belle proporzioni fra i vari piani e di buona fattura nei particolari. Si tratta di un'architettura che s'ispira a forme 400esche, atteggiamento caratteristico dell'edilizia provinciale toscana del tempo. Il palazzo riveste notevole importanza sia storica che artistica e perciò è parte integrante e insostituibile dell'intera Piazza Mazzini".
Come già accennato al paragrafo "provenienze ventennali", tale imposizione, ogni qualvolta il bene è oggetto di un trasferimento di proprietà, risulta soggetto alla cosiddetta "condizione sospensiva", ovvero vincola ed onera le parti, o chi per loro, a notificare tale passaggio all'attuale competente "Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e per le Provincie di Pistoia e Prato" che nei termini stabili per legge, ovvero 60 giorni dal momento della notifica, può decidere se esercitare o meno il diritto di prelazione.
In sostanza gli atti di trasferimento, nella loro validità, non trovano però una loro efficacia se non solo dopo trascorsi i menzionati 60 giorni, entro i quali l'Ente interessato può appunto eventualmente far valere il proprio diritto di prelazione, procedendo quindi all'acquisto alle medesime condizioni pattuite tra le parti.
In quest'ultima ipotesi il contratto stipulato con l'acquirente deve a quel punto intendersi risolto per avveramento della condizione sospensiva.
Per analogia, anche in caso di esecuzione di eventuali lavori edili all'unità abitativa, gli stessi devono essere si autorizzati e/o comunicati al competente Comune e/o ulteriori enti interessati a seconda della tipologia di intervento da eseguire, ma preventivamente autorizzati anche dall'attuale competente "Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e per le Provincie di Pistoia e Prato".

Valutazioni anche queste ultime che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.

Tutto quanto sopra salvo poi la presenza di eventuali servitù e/o vincoli, anche non apparenti, quali ad esempio tubazioni per scarichi fognari e relativi trattamenti, impianti e relative tubazioni, canalizzazioni e accessori, pozzi per attingimento acqua etc., e quindi opere non visibili ma permanenti, anche eventualmente a servizio delle ulteriori proprietà confinanti, il tutto anche in virtù del fatto che quanto oggetto della presente perizia risulta far parte di contesto edilizio di maggior consistenza nonché di remota costruzione, posto in un contesto completamente urbanizzato, e quindi salvo anche eventuali servitù nascenti fra unità immobiliari inserite in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

contesti anche condominiali limitrofi a quello in oggetto.
In sostanza salvo anche eventuali servitù attive e passive attualmente esistenti, anche a livello impiantistico, nascenti dallo stato dei luoghi ovvero costituite a seguito della vendita frazionata delle varie porzioni immobiliari che compongono l'edificio di maggior consistenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Valutato che l'indicazione delle caratteristiche estrinseche di quanto in oggetto, e cioè ubicazione, servizi, vie di comunicazione etc. si ritiene già esaurita al paragrafo "descrizione", di seguito si intende quindi riportare una descrizione delle caratteristiche intrinseche della porzione immobiliare in trattazione (tipologia edilizia, tipologia costruttive, composizione interna etc.) con un breve richiamo comunque anche alla descrizione del contesto in cui risulta localizzata, in modo che il combinato disposto delle due cose possa portare alla luce sia le eventuali peculiarità e pregi, ma allo stesso tempo anche le criticità e/o specificità che sono state rilevate in loco, che accompagnate da quanto più nello specifico puntualizzato, tra gli altri, anche ai paragrafi "stato conservativo" e "regolarità edilizia", si presentano come fattori che inevitabilmente vanno a condizionare il valore della porzione immobiliare di che trattasi.
Pertanto, stando a quanto previsto dal programma di compilazione standardizzato della presente perizia, di seguito si procederà ad indicare schematicamente le principali caratteristiche richieste, evidentemente utili e necessarie per un imprinting iniziale, accompagnate poi però da una descrizione più approfondita che a parere dello scrivente risulta nel caso specifico indispensabile in quanto a supporto delle oggettive considerazioni che appunto vanno poi a formare il valore di stima del bene medesimo.

Elenco caratteristiche:

- Esposizione:
la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa, valutata la sua conformazione, risulta completamente libera su un unico lato con esposizione est, ovvero fronte il pubblico viale Francesco Forti; parzialmente libera sul lato nord, in quanto una piccola parte risulta affacciarsi sulla chiostrina interna mentre la residua maggior parte risulta direttamente in aderenza con altre porzioni immobiliari; parzialmente libera sul alto ovest, in quanto in parte risulta affacciarsi sempre sulla chiostrina interna, in parte confinante con il vano scale a comune, e direttamente in aderenza con altra porzione immobiliare; in aderenza con altre porzioni immobiliari sul alto sud;

- Composizione
la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa risulta svilupparsi su un unico livello configurabile come piano secondo, e composta allo stato dei luoghi da ampio ingresso, disimpegno, bagno w.c., ampio soggiorno soppalcato e con angolo cottura, ripostiglio/dispensa, due camere di cui una in parte soppalcata, ripostiglio/guardaroba, piccolo terrazzo di accesso ad altrettanto piccolo ripostiglio/centrale termica.
Risulta altresì corredata di cantina pertinenziale ubicata al piano configurabile come interrato.

- Fondazioni:
in considerazione del fatto che trattasi di un edificio la cui epoca di realizzazione può plausibilmente essere fatta risalire ai primissimi anni '500 (XVI Secolo), e salvo eventuali consolidamenti andati ad eseguire nel corso degli anni, non è stata reperita alcuna documentazione dalla quale si possa rilevare la effettiva tipologia costruttiva, e per tale motivo si presumono fondazioni del tipo "continue" e cioè la modalità più semplice e diffusa in quegli anni, se non addirittura inesistenti, ovvero dotato comunque di elementi e/o strutture evidentemente non equiparabili come tipologia e consistenza a quelle che normalmente vengono invece oggi realizzate sulla base di precisi criteri e dettami normativi, laddove si procedeva invece con la edificazione dei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fabbricati sulla base dell'"esperienza" dell'artigiano e/o ditta che eseguiva l'intervento, nonché sulla conoscenza del territorio.

- Strutture verticali:
riferendosi in tal senso alle murature in elevazione, sia interne che esterne, e da quanto desumibile visivamente e dallo spessore delle stesse si presume essere realizzate in muratura di pietrame mista a laterizio e/o mattoni;

- Solai di interpiano (pavimenti e soffitti):
sulla base di quanto visibilmente accertabile in loco, non è definibile la tipologia della struttura del solaio di calpestio dell'intera porzione immobiliare, ma sono invece individuabili quelle dei solai a copertura della stessa, di fatto tutti costituiti da strutture in legno con travi principali, travetti appoggiati al di sopra delle stesse travi e orditi in direzione pressoché perpendicolare, e sovrastanti ancora mezzane di cotto.
Non è dato sapere se al di sopra delle mezzane di cotto sia poi presente massetto in c.a. armato o altro, anche in considerazione degli eventuali interventi andati ad eseguire nella porzione immobiliare sovrastante.
Per quanto attiene invece i due soppalchi realizzati nell'ambito della volumetria del locale soggiorno e del locale camera in estremità nord est, gli stessi sono realizzati con struttura in acciaio per quanto attiene le travi principali, con interposta orditura costituita da travetti in legno e sovrastanti mezzane di cotto;

- Copertura, gronde:
in merito alla copertura si deve intendere quella dell'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare staggita risulta far parte, e della quale però non è stato possibile prendere atto della relativa struttura e soprattutto dello stato di manutenzione e conservazione in cui attualmente si presenta, in quanto plausibilmente accessibile per tramite di altre porzioni immobiliari non oggetto evidentemente del presente Procedimento;
Da quanto intuibile visivamente gli aggetti di gronda lati nord, est e sud risultano plausibilmente realizzati in legno, mentre quello prospettante la pubblica Piazza Giuseppe Mazzini risulta rifinita con modanature e rifiniture in muratura rifinite con intonaco;
Il manto di copertura sembrerebbe costituito da elementi in laterizio tipo "tegole e coppi" alla toscana;
I canali di gronda e discendenti sono in lamiera di rame;

- Altezza interna utile:
Altezze che si distinguono tra loro in quanto variabili, proponendone di seguito una breve descrizione di quelle più significative:
-locale ingresso, bagno e disimpegno h. 2,92 circa misurata all'intradosso del travetto in legno;
-locale soggiorno in parte h. 4,87 ed in parte h. 2,52 circa per la zona soppalcata, misurate all'intradosso del travetto in legno;
-locale camera sud est h. 4,91 circa misurata all'intradosso del travetto in legno;
-locale camera nord est in parte h. 4,86 ed in parte h. 2,46 circa per la zona soppalcata, misurate all'intradosso del travetto in legno;
-soppalco zona soggiorno h. 2,28 circa all'intradosso del travetto in legno;
-soppalco zona camera nord est h. 2,30 circa all'intradosso del travetto in legno;
-locale cantina h. max. 2,18 circa al cervello della volta.
Per una più puntuale indicazione delle altezze interne, da intendersi quindi misurate dal piano interno dei locali (pavimento) all'intradosso del solaio sovrastante (soffitto), ovvero all'intradosso della struttura secondaria per quanto riguarda i solai con struttura in legno, si rimanda a quanto graficamente riportato nell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "2" dalle quali sono rilevabile anche eventuali altezze degli ulteriori locali e/o manufatti di minore rilevanza e non indicati nel presente elenco;

- Pareti interne ed esterne:
le pareti interne ed esterne in elevazione risultano rifinite con intonaco di tipo "civile", tinteggiate con temperina fine di colore tenue;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Pavimentazione interna e terrazzo:
nel suo complesso risulta eterogenea in quanto si differenzia per i vari locali, riportandone di seguito le caratteristiche:
-per quanto riguarda i locali ingresso, disimpegno, soggiorno con angolo cottura con la relativa area soppalcata sovrastante ed il ripostiglio/dispensa, ovvero la zona "giorno" dell'unità abitativa, risulta realizzata con mattonelle in gres porcellanato colore effetto "cotto", posate in diagonale, il tutto corredato di relativo battiscopa perimetrale in legno;
-per quanto riguarda invece gli ulteriori due locali camera ed il ripostiglio/guardaroba, ovvero la zona "notte" dell'unità abitativa, risulta realizzata con mattonelle di cotto di vecchia fattura, posate a "lisca di pesce", il tutto corredato di relativo battiscopa perimetrale in legno;
-per quanto attiene poi l'ulteriore soppalco realizzato nell'ambito della volumetria della camera in estremità nord est, risulta realizzata in mattonelle di gres porcellanato di colore chiaro e posata in orizzontale;
-per quanto attiene il piccolo terrazzo, risulta realizzata con mattonelle in gres di piccole dimensioni e di vecchia fattura;
-per quanto attiene la cantina pertinenziale posta al piano interrato, risulta rifinita al grezzo, e quindi priva di pavimentazione;
- Servizio igienico:
la porzione immobiliare risulta corredata di un unico servizio igienico direttamente accessibile da disimpegno, pavimentato con mattonelle in gres ceramico posate in diagonale di colore "acquamarina", rivestito a parete con mattonelle sempre in gres ceramico di colore chiaro e posate in orizzontale.
Lo stesso risulta altresì dotato di lavabo ad unica buca, allo stato dei luoghi completamente distaccato e danneggiato e posato semplicemente a terra, e pertanto inutilizzabile, vasca, vaso e w.c., rubinetteria di serie, il tutto comunque in pessime condizioni, e comunque locale questo dotato di apertura nell'ambito della parete nord direttamente prospettante verso l'esterno, ovvero verso la chiostrina interna;

- Infissi esterni ed interni (per quelli presenti):
- interni costituiti da porte a battente in legno di vecchia fattura ed in parte danneggiati;
-esterni (finestre e porte – finestre) prospicienti quindi sia il pubblico Viale Francesco Forti che la chiostrina interna, costituiti da struttura in legno a due ante apribili con vetro singolo.
Per quanto attiene quelli prospicienti il pubblico Viale Francesco Forti si precisa essere dotati di persiane esterne del tipo "alla fiorentina" in condizioni del tutto precarie, con evidenza già allo stato dei luoghi di un distacco di alcuni loro elementi, mentre gli ulteriori, ovvero quelli prospicienti la chiostrina interna, risultano in parte semplicemente dotati di tende esterne alla "veneziana" in alluminio.
Si ravvisano appena al di sopra delle due finestre a servizio del locale ingresso e disimpegno, e quindi a protezione delle stesse, la presenza di due piccole "tettoie" aventi un aggetto del tutto limitato e struttura metallica e copertura costituita da semplice onduline in vetroresina;
-il portino di ingresso risulta realizzato sempre con struttura in legno ad una unica apribile, di vecchia fattura, e dotato di serratura di sicurezza.

- Impianti:
Quanto di seguito indicato è riferito specificatamente all'unità abitativa, con esclusione pertanto del locale pertinenziale ad uso cantina posto al piano interrato, in quanto quest'ultimo risulta rifinito completamente al grezzo, e quindi privo di ogni e qualsiasi impianto.
- impianto autonomo di riscaldamento combinato presumibilmente per la produzione di acqua calda sanitaria costituito da una caldaia posta all'interno del piccolo manufatto ad uso ripostiglio/centrale termica accessibile dal piccolo terrazzo esterno, all'interno del quale risulta altresì presente un boiler elettrico.
Non avendo avuto in sede di sopralluogo informazioni precise e comunque documentazione di riferimento dei menzionati impianti, non è dato sapere se tale boiler elettrico sia ad implementazione o meno dell'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria.
Il tutto risulta comunque corredato di radiatori in ghisa di vecchia fattura installati nei vari locali di abitazione e di termoarredo in alluminio posto all'interno del servizio igienico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- impianto citofonico;
- impianto TV presumibilmente allacciato ad impianto e/o antenna a comune anche con altre porzioni immobiliari;
-impianto elettrico del tipo sottotraccia, completo di interruttori, prese e placche.
- allacciamento alla rete idrica Comunale;
-presumibile allacciamento alla rete della fognatura Comunale (da accertare);
- presumibile allacciamento alla rete di gas metano (da accertare);

E' evidente che non viene garantita in questa sede la effettiva efficienza e funzionamento degli impianti sopra elencati, in quanto, tra l'altro, non risultano essere state fornite allo scrivente le certificazioni di conformità e/o verifiche da effettuarsi periodicamente per la caldaia, e rimandando in tal senso alle verifiche che potranno essere effettuate all'uopo da tecnico specializzato, anche in relazione all'effettiva capacità di riscaldamento dei vari radiatori a fronte delle ampie metrature dei locali a cui sono a servizio.

Per un maggior chiarimento delle caratteristiche sopra menzionate e del loro stato di manutenzione e conservazione, si rimanda ad una combinata lettura di quanto appunto recitato al presente paragrafo, con quanto anche riportato al paragrafo "stato conservativo", e comunque rimandando anche al combinato disposto tra l'elaborato in scala 1:100 unito alla presente come allegato n. "2", schematico ed indicativo della consistenza e distribuzione interna dell'intera porzione immobiliare, e la ricognizione fotografica a colori unita come allegato n. "20" attestante lo stato effettivo dei luoghi, con allegata relativa planimetria indicativa dei vari punti di vista delle riprese fotografiche, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato in data 28.11.2024.

Effettuata quindi una breve e sommaria descrizione delle caratteristiche intrinseche del bene staggito, e ritenendola di per sé già esaustiva in relazione a quanto richiesto secondo lo schema sinottico del programma di compilazione da cui la presente perizia risulta originata, si passa ora ad un approfondimento delle medesime implementate con la indicazione dell'attuale distribuzione interna nonché da una serie di considerazioni che vogliono comunque essere una ulteriore informativa, anche se non del tutto esaustiva, utile per addivenire ad una panoramica generale quanto più possibile precisa di quanto oggetto del bene staggito.
Riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.
Come già puntualizzato al paragrafo "descrizione" a quale si rimanda per maggiori dettagli, si evidenzia che il contesto paesaggistico ove risulta ubicato il bene staggito, risulta avere vocazione principalmente residenziale, e quindi completamente urbanizzato, nell'ambito del quale si alternano precipuamente fabbricati di varie dimensioni, elevati anche su più livelli, costituenti in alcuni casi anche da strutture condominiali di remota costruzione, proprio come l'edificio di cui risulta far parte il bene in trattazione.
Tale contesto risulta quindi dotato delle principali infrastrutture e servizi sia di tipo commerciale, direzionale, ma anche ludico, tutti facilmente e velocemente raggiungibili per mezzo di buona viabilità.

Passando ora alla descrizione contestualizzata di quanto oggetto del presente Procedimento si accerta che trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa che risulta quindi dislocata e distribuita al piano configurabile come secondo, oltre locale accessorio ad uso cantina posto al piano interrato di un edificio condominiale di maggior consistenza, quest'ultimo di evidente remota costruzione, ed elevato sostanzialmente e nel suo complesso su cinque piani fuori terra oltre piano interrato, e direttamente confinante sui lati nord e sud con ulteriori schiere di fabbricati a destinazione prevalentemente abitativa, mentre sul lato ovest risultano affacciarsi direttamente sulla principale pubblica Piazza Giuseppe Mazzini, mentre sul lato opposto est sul viale Francesco Forti.
Volendo entrare nel merito si segnala quindi che il bene staggito, così come rilevato in loco in sede di sopralluogo, e quindi al netto di quelle porzioni irregolari e/o abusivamente realizzate così come indicativamente individuate al paragrafo "regolarità edilizia", risulta avere accesso comune dal n.c. 89 della menzionata pubblica Piazza Giuseppe Mazzini per mezzo di portone di pregevole fattura posto in fregio al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

marciapiede Comunale, e quindi raggiungibile percorrendo un ampio corridoio dal quale si diparte il vano scale che conduce appunto fino al piano secondo, ed oltre.
Risulta pertanto dislocata nell'estremità est dell'edificio di maggior consistenza, e svilupparsi pertanto al piano secondo come composta da ampio ingresso, disimpegno dal quale si accede sia al servizio igienico che al soggiorno, quest'ultimo dotato di angolo cottura e caratterizzato da un'ampia superficie complessiva, in parte soppalcata, e dal quale si accede in estremità ovest ad un piccolo terrazzo di comunicazione con ulteriore piccolo locale attualmente destinato a ripostiglio/centrale termica, per poi proseguire con un ulteriore ripostiglio/dispensa, due camere, una delle quali, quella posta in estremità nord est in parte soppalcata e dotata di ripostiglio/guardaroba, il tutto per una superficie utile netta che conta circa mq. 125,00, oltre circa mq. 1,15 di terrazzo e circa mq. 36,50 di soppalchi.
Soppalchi questi ultimi che come meglio precisato al paragrafo "regolarità edilizia" risultano essere stati realizzati in assenza di apparente titolo autorizzativo e pertanto da ritenersi irregolari dal punto di vista edilizio.
Come già anticipato si segnala che l'unità abitativa risulta altresì corredata di locale pertinenziale ad uso cantina ubicato al piano configurabile come interrato, ed anch'esso raggiungibile per tramite del menzionato vano scale comune, ed avente una superficie utile netta individuata in circa mq. 9,30.
I locali di abitazione risultano tra loro avere altezze eterogenee in conseguenza delle diverse impostazione dei relativi soffitti, comunque tutti realizzati con struttura in legno, ad esclusione dei menzionati soppalchi che risultano invece avere struttura portante costituita da longarine in acciaio a cui sono interposti poi travetti in legno e quindi sovrastante scempiato in mezzane di cotto.
Soffermandosi sulla descrizione dei due soppalchi è utile precisare che quello realizzato nell'ambito della volumetria dell'ampio locale soggiorno, ovvero in estremità nord dello stesso, risulta avere una superficie calpestabile di circa mq. 25 e raggiungibile mediante una scala prefabbricata del tipo a "chiocciola", e delimitato pertanto sui lati ovest, nord ed est da pareti, mentre sul lato sud, in affaccio sul locale soggiorno, e dotato su tale lato di ringhiera metallica a disegno semplice.
L'ulteriore soppalco andato a realizzare invece nell'ambito della volumetria del locale camera posto in estremità nord est dell'unità abitativa, risulta invece raggiungibile per mezzo di una rampa scale, anch'essa prefabbricata ma di evidentemente di tipo "tradizionale", ed inserito in estremità ovest del menzionato locale camera.
Anch'esso risulta avere struttura portante della medesima tipologia di quello appena sopra descritto, e delimitato sui lati nord, ovest e suda da pareti, mentre sul restante lato est, in affaccio sul locale camera, e dotato su tale lato di ringhiera metallica a disegno semplice.
Soppalco quest'ultimo, che secondo quanto potuto rilevare in sede di sopralluogo, risulterebbe utilizzato impropriamente come "camera", ed al di sotto del quale è stato ricavato il locale adibito a Ripostiglio/guardaroba.
Tutti i locali di abitazione, ad esclusione soltanto del disimpegno, dei due ripostigli, ed evidentemente dei due soppalchi, che risultano dotati di aperture direttamente prospettanti verso l'esterno dell'edificio mediante finestre e/o porte finestre aventi in alcuni casi dimensioni generose, non tanto in termini di larghezza, quanto in termini di altezza, andando a rispecchiare in tal senso la tipologia edilizia e le tipiche caratteristiche che generalmente contraddistinguono edifici di remota costruzione e di una certa valenza storico ed artistica come quello in cui è appunto inserita l'unità abitativa in trattazione.
Aperture che per quanto riguarda le due camere risultano affacciarsi sul pubblico viale Francesco Forti, mentre quelle a servizio dei locali soggiorno con angolo cottura, bagno ed ingresso, prospettano direttamente verso la chiostrina interna all'intero edificio.
Una delle due aperture a servizio del locale soggiorno con angolo cottura, ovvero la porta finestra posta nell'ambito della parete lato ovest, garantisce l'accesso ad un piccolo terrazzo, o per meglio dire ballatoio esterno, e quindi in aggetto alla facciata, che a sua volta consente l'accesso al piccolo ripostiglio all'interno del quale risultano attualmente alloggiati la caldaia ed un boiler elettrico a servizio dell'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria a servizio dell'unità abitativa, ma che in origine, stando alla documentazione storica sia catastale ma anche edilizia, era invece utilizzato quale w.c..
Andando ad analizzare quindi l'attuale composizione e distribuzione interna dell'unità abitativa, il tutto vincolato alla sua conformazione planimetrica, ci restituisce una soluzione di continuità, ovvero presenta una

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

distribuzione interna degli spazi e divisione tra zona "ingresso", "zona giorno" e "zona notte" che nel complesso trova una sua logica funzionalità, tenuto anche conto del contesto edilizio di remota costruzione in cui risulta inserita, e pertanto in conseguenza delle diverse conformazioni e consistenze delle varie porzioni che si sono inevitabilmente venute a creare in sede degli originari e vari passaggi di proprietà legati anche alle porzioni immobiliari confinanti.
Proseguendo nella descrizione non deve essere infine dimenticato il locale pertinenziale ad uso cantina posto al piano interrato dell'edificio, anche se per lo stesso bisogna rilevare condizioni di manutenzione conservazione del tutto pessime, con evidenza di un suo mancato utilizzo da molto tempo.
In effetti allo stato dei luoghi, e quindi in sede del sopralluogo effettuato in data 28.11.2024 si rileva una situazione del tutto fatiscente, con un locale che risulta addirittura sprovvisto di un infisso (porta) di ingresso e rifinito completamente al grezzo nonché privo di illuminazione e quindi di impianto elettrico.
Risulta peraltro avere una conformazione planimetrica del tutto irregolare, dettata anche dalla presenza di pareti perimetrali anch'esse irregolari, ovvero "fuori piombo" e con tipologia "a scarpa", e con altezze interne variabili in conseguenza del soffitto avente tipologia "a volta", ma comunque accettabili in termini di fruizione del locale.
Come già precisato in precedenza l'accesso al menzionato locale avviene per tramite di scale a comune, e più precisamente per mezzo di una rampa scale che dal piano terreno conduce appunto fino al piano interrato, anche quest'ultima però evidentemente non utilizzata da molto tempo ed attualmente non facilmente fruibile causa la presenza nell'ambito della stessa di materiale ingombrante evidentemente abbandonato.

Volendo concludere la descrizione, e rapportandosi a quanto andato a valutare e sviluppare al paragrafo "stima" in termini di più probabile valore di mercato del bene, si può riferire pertanto di una unità abitativa potenzialmente appetibile dal punto di vista commerciale, tenuto però di conto delle evidenti criticità dovute ad una palese mancanza di manutenzione non solo della stessa, ma di fatto anche dell'intero edificio condominiale di maggior consistenza, ovvero delle relative parti e/o partizioni comuni, e delle problematiche legate alla regolarità edilizia, queste ultime meglio descritte al dedicato paragrafo "regolarità edilizia".
Ulteriori elementi da non tralasciare sono la mancanza di ascensore che accertata la consistenza e sviluppo altimetrico dell'intero edificio potrebbe essere invece un plus non di poco conto, ma soprattutto la mancanza, almeno per l'unità abitativa in trattazione, di un posto auto e/o garage pertinenziale a diretto servizio della stessa.

Valutazioni e descrizioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito.
Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento.
Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere richieste da parte del Custode Giudiziario nominato.

A conclusione del presente paragrafo, ed a maggior chiarimento, si ritiene perciò opportuno rimandare ad una congiunta lettura di quanto tutto sopra esposto con la consultazione dell'elaborato grafico schematico ed indicativo unito alla presente come allegato n. "2", nonché della ricognizione fotografica unita invece come allegato n. "20".

STATO DI OCCUPAZIONE

Da quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, e quindi da quanto risultante anche dal verbale in tale data redatto da personale dell'ISVEG, quale custode giudiziario del bene, la porzione immobiliare ad uso e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

destinazione abitativa con relativa pertinenza ad uso cantina, è risultata abitata e quindi utilizzata dallo stesso soggetto esecutato Signora **** Omissis ****.
Constatazione questa supportata anche dalle risultanze delle certificazioni rilasciate in prima battuta dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Pescia, ed in seconda battuta anche dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Territoriale di Pescia, ovvero rispettivamente il certificato di residenza e stato di famiglia della medesima Signora **** Omissis **** ove è indicato l'indirizzo di residenza in Piazza Giuseppe Mazzini n.c. 89, ovvero presso proprio l'unità abitativa in trattazione, e quindi la certificazione attestante che secondo le ricerche effettuate presso l'Anagrafe Tributaria non risultano registrati per il bene medesimo contratti di locazione e/o comodato d'uso.
Certificazioni queste che si trovano unite in copia, tra le altre, come allegati n. "13" et n. "14", ed alle quali evidentemente si rimanda per un maggior chiarimento di quanto appena sopra esposto.

In merito allo stato di occupazione della porzione immobiliare, correlate alle tempistiche necessarie per la formalizzazione dell'eventuale procedura di vendita giudiziaria, si rimanda, ove ne ricorra il caso, a successivi accertamenti e verifiche periodiche che potranno essere esperite da parte del Custode Giudiziario che verrà nominato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/09/1993** al **05/02/2001**	**** Omissis ****	**Scrittura privata autenticata nelle firme**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Raffaele Lenzi	10/09/1993	16078	6655
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pescia		3396	2169
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pescia	20/09/1993	451	
Dal **05/02/2001** al **12/12/2024**	**** Omissis ****	**Atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Claudia Coppola Bottazzi	05/02/2001	16965	4154
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di	09/02/2001	626	392

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Pescia			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

A corredo di quanto sopra schematicamente indicato nel quadro sinottico, si rimanda anche alla certificazione ipotecaria speciale identificata con il protocollo n. PT66526 dell'anno 2024 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, già allegata tra i documenti depositati per conto di parte creditrice in sede di attivazione della presente Procedura, nonché quanto più nel dettaglio precisato anche al paragrafo "completezza documentazione".

Ad approfondimento ed implementazione degli atti pubblici di compravendita indicati nel quadro sinottico di cui sopra, si ritiene utile riportarne di seguito anche una breve analisi del contenuto, con ulteriori e varie indicazioni in merito alla consistenza ed identificazione anche catastale attribuita al bene staggito nel corso dei vari periodi temporali, il tutto da correlare poi con le ulteriori informazioni fornite nel contesto della presente perizia tecnica, e quindi propedeutico per addivenire ad un quadro quanto più esaustivo del bene oggetto del presente Procedimento.
Per inciso, essendo il presente approfondimento una mera implementazione di quanto indicato nel quadro sinottico, e riconoscendone pertanto un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura anche in relazione a quanto puntualizzato al paragrafo "completezza documentazione".

Senza ulteriormente dilungarsi si evince quindi che l'attuale soggetto esecutato signora **** Omissis ****, risulta pervenuta in piena ed esclusiva proprietà dell'intero del bene staggito, in virtù di due distinti atti traslativi che di seguito vengono descritti ed analizzati.

Con un primo passaggio traslativo, individuato nella scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Raffaele Lenzi in data 10.09.1993 repertorio n. 16.078 fascicolo n. 6.665, registrata a Pescia in data 20.09.1993 al n. 451, ivi trascritta in pari data al n. 3396 del Registro Generale e n. 2169 del Registro Particolare, la stessa si è resa acquirente di fatto della quota pari ad 1/2 dell'intero, per acquisto fattone dai Signori **** Omissis ****.
La residua quota di comproprietà pari ad 1/2 era stata acquistata con il medesimo atto dal signor **** Omissis **** nato a **** Omissis ****, all'epoca coniuge del soggetto esecutato ed in regime di comunione legale dei beni con lo stesso in virtù di matrimonio contratto nel Comune di **** Omissis ****.
A titolo informativo, e come peraltro già precisato al paragrafo "titolarità", i coniugi signori **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno successivamente stipulato un atto di "Separazione di beni fra coniugi" ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 23.01.2001 repertorio n. 16845 raccolta n. 4122, trascritto a Pescia in data 24.01.2001 al n. 363 del Registro Generale e n. 235 del Registro Particolare, con il quale hanno convenuto di modificare il loro regime patrimoniale passando da quello della comunione legale a quello della separazione dei beni, conservando pertanto la titolarità esclusiva pari alla quota di 1/2 ciascuno sul bene in trattazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Atto quest'ultimo che risulta peraltro già unito in copia come allegato n. "3".
Stante ciò si rileva che con la menzionata scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Raffaele Lenzi in data 10.09.1993, la Signora **** Omissis **** si è resa quindi comproprietaria di quanto testualmente riportato: "porzione del fabbricato di remota costruzione posto in comune di Pescia, Piazza Mazzini n.c. 89, e precisamente detta porzione è costituita da un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo, lato est di detto fabbricato, composto da ingresso, bagno, ripostiglio, sala, cucina – pranzo, due camere, disimpegno, dispensa e corredato da terrazzo dal quale si accede ad un piccolo servizio igienico entrambi prospicienti la corte interna dell'edificio, da soffitta sovrastante i vani della cucina e della dispensa, oltre cantina al piano interrato.
Il tutto avente accesso dal n.c. 89 di Piazza Mazzini tramite vano scale condominiale".
E' evidente che la consistenza e composizione anche interna dell'unità abitativa così come riportata in detta scrittura privata fotografa la situazione vigente all'epoca, che si precisa fin da ora, non trovare ad oggi, ovvero rispetto a quanto rilevato in sede del sopralluogo effettuato in data 28.11.2024, un riscontro oggettivo, in conseguenza di variazioni e modifiche intervenute ed apportate alla stessa, anche in virtù di atti autorizzativi edilizi, questi ultimi meglio descritti ed analizzati al paragrafo "regolarità edilizia" a cui si rimanda per maggiore chiarezza.
Dal punto di vista della rappresentazione catastale si evince invece che la stessa non risulta variata, in quanto ancora oggi l'unità abitativa risulta individuata dai medesimi identificativi catastali, ovvero rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia in foglio di mappa n. 81 dal mappale n. 412 subalterno 8.
Per quanto attiene la legittimità edilizia si rileva nella scrittura privata unicamente l'indicazione che "le opere relative al fabbricato sono state iniziate in data anteriore al 1^ settembre 1967, e che il bene compravenduto da tale data, e fino alla data di stipula della scrittura privata, non era stato oggetto di alcun intervento o mutazione di destinazione che avrebbe richiesto il rilascio di autorizzazioni o concessioni da parte delle competenti Autorità".
Riallacciandosi a quanto poi già anticipato anche al paragrafo "descrizione", emerge che la scrittura privata in trattazione è stata soggetta a condizione sospensiva in quanto il bene risultava, come risulta tutt'oggi, tutelato ai fini storico ed artistici, e pertanto assoggettato al vincolo di cui alla Legge 01.06.1939 n. 1089, così come apposto con Provvedimento dell'allora Ministero della Pubblica Istruzione emesso in data 08.07.1964, notificato in data 22.07.1964, trascritto a Pescia in data 24.08.1964 al n. 1685 del Registro Particolare.
Condizione sospensiva che titolo meramente informativo, consisteva, come lo è ancora oggi, nella facoltà dell'allora Ministero della Pubblica Istruzione di far valere o meno, entro 60 giorni dalla notifica dell'avvenuto atto traslativo, il diritto di prelazione mediante acquisto del bene oggetto di trasferimento.
E' evidente che nel caso di specie tale diritto non è stato fatto valere.
Come allegato n. "4" si riporta copia della scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Raffaele Lenzi in data 10.09.1993 repertorio n. 16.078 fascicolo n. 6.665, mentre come allegato n. "5" si riporta copia dell'appena sopra menzionato Provvedimento del Ministero della Pubblica Istruzione, notificato in data 22.07.1964.

Con un secondo passaggio traslativo, individuato nell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 05.02.2001 repertorio n. 16965 raccolta n. 4154, trascritto a Pescia in data 09.02.2001 al n. 626 del Registro Generale e n. 392 del Registro Particolare, il soggetto esecutato Sig.ra **** Omissis **** si è resa pertanto acquirente dall'allora coniuge Signor **** Omissis **** della residua quota di comproprietà pari ad 1/2, divenendo in tal modo piena ed esclusiva proprietaria dell'intero sul bene staggito.
Andando ad analizzare il contenuto di tale atto, si evince che il soggetto esecutato, si era reso pertanto acquirente di quanto testualmente riportato: "appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo, lato est, di un più ampio fabbricato condominiale, composto da ingresso, bagno, ripostiglio, sala, cucina – pranzo, due camere, disimpegno e dispensa. Corredato da terrazzo dal quale si accede ad un piccolo servizio igienico entrambi prospicienti la corte interna del fabbricato, da soffitta sovrastante la cucina – pranzo e la dispensa e da cantina al piano interrato".
E' evidente che la descrizione della consistenza appena riportata ricalca fedelmente quanto già riportato nel contesto della precedente scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Raffaele Lenzi in data 10.09.1993 repertorio n. 16.078 fascicolo n. 6.665, ed appena sopra analizzata.
Analoga circostanza si rileva anche per quanto attiene la dichiarazione di conformità edilizia del bene, ovvero si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riscontra il medesimo tenore letterario di quanto appunto già riportato nella precedente scrittura privata.
Quanto sopra per segnalare che sulla base di quanto invece emerso a seguito di ricerche effettuate presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia, già in data antecedente alla menzionata scrittura privata del 10.09.1993, ma anche successivamente, per l'unità abitativa sono state presentate proprio al citato Comune istanze per la realizzazione di interventi edilizi, alle quali ha fatto peraltro seguito il rilascio dei relativi atti autorizzativi, questi ultimi così come descritti ed analizzati al dedicato paragrafo "Regolarità edilizia" a cui si rimanda per maggiore chiarezza.
Sostanzialmente si evince una omissione negli atti traslativi appena sopra menzionati della indicazione dei riferimenti alle pratiche edilizie che hanno interessato il bene staggito, e sulla base delle quali risultano poi essere stati effettivamente eseguiti interventi, come sono stati effettivamente eseguiti in virtù del riscontro effettuato in sede di sopralluogo del 28.11.2024, con modifica della consistenza e distribuzione interna dell'unità abitativa in trattazione.
Stante ciò, ed accertata la data di presentazione delle pratiche edilizie sopra accennate, è plausibile che la consistenza interna dell'unità abitativa così come descritta nell'ultimo atto pubblico ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 05.02.2001, non trovasse un effettivo riscontro in loco.
Dal punto di vista della rappresentazione catastale, si evince invece anche in questo caso che la stessa non risulta aver subito variazioni restando quindi ferma la rappresentazione al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia in foglio di mappa n. 81 dal mappale n. 412 subalterno 8.
Stabilito ciò si rileva che anche l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 05.02.2001 è stato soggetto a condizione sospensiva ai sensi della Legge 01.06.1939 n. 1089.
Come allegato n. "6" si riporta copia dell'appena sopra menzionato atto pubblico di compravendita.

Proseguendo nella narrazione della cronistoria dei titoli di provenienza si segnala che i Signori **** Omissis ****, quali originari danti causa dell'odierno soggetto esecutato in virtù della scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Raffaele Lenzi in data 10.09.1993, erano pervenuti in piena ed esclusiva proprietà del bene staggito in virtù di successione in morte della Signora **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, deceduta in data 19.01.1993, giusta la dichiarazione di successione registrata all'allora Ufficio del Registro di Pescia in data 10.05.1993 al n. 49 volume n. 99, ivi trascritta in data 30.10.1993 al n. 3901 del Registro Generale e n. 2506 del Registro Particolare, con la quale l'eredità è stata devoluta appunto ai propri nipoti.
Nessuna indicazione in riferimento alla consistenza del bene risulta essere stata fatta in detta dichiarazione di successione.
Come allegato n. "7" si riporta copia della dichiarazione di successione registrata all'allora Ufficio del Registro di Pescia in data 10.05.1993 al n. 49 volume n. 99.

A sua volta, la Signora **** Omissis **** era pervenuta in piena ed esclusiva proprietà del bene staggito in virtù di successione in morte della sorella Signora **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, ivi deceduta in data 24.06.1986, giusta la dichiarazione di successione testamentaria registrata all'allora Ufficio del Registro di Pescia al n. 82 volume n. 62, ivi trascritta in data 27.10.1987 al n. 3611 del Registro Generale e n. 2366 del Registro Particolare, regolamentata da testamento olografo del 25.04.1982, pubblicato ai rogiti del Notaio Carlo Bellandi in data 17.12.1986, registrato a Pescia (PT) in data 05.01.1987 al n. 26 volume n. 231, con il quale era stata istituita come ulteriore erede anche l'altra sorella ##Rosellini Evelia#, quest'ultima poi ulteriormente deceduta.
Dalle indicazioni riportati nella dichiarazione di successione, si evince che l'unità abitativa in trattazione viene descritta come: "quartiere di civile abitazione posto al piano secondo lato est del fabbricato condominiale in Pescia, con ingresso dal n.c. 89, e più precisamente quello avente accesso sulla sinistra della rampa di scala di arrivo al detto piano, e composto da tre vani, ingresso, cucina, ripostiglio, bagno e piccola terrazza sulla cucina, dalla quale si accede ad una vecchia latrina esterna…….omissis… Annessa all'appartamento ……..vi è un vano ad uso cantina al piano terreno, avente accesso da corridoio a comune, e più precisamente la prima sulla destra entrando nel corridoio suddetto, ed ubicata di fianco al vano scale."
Per quanto utile, si evidenzia in detta descrizione, la non corretta indicazione del piano in cui è ubicata la cantina, descritto come piano terreno anziché piano interrato, e l'errata indicazione dell'accesso all'unità abitativa, che viene puntualizzato come quello "sulla sinistra della rampa di scala di arrivo", anziché la corretta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

indicazione “sulla destra”.
Indipendentemente da ciò, e volgendo lo sguardo a quanto più nel dettaglio analizzato in tal senso al paragrafo “regolarità edilizia”, non si rileva nella descrizione riportata nella dichiarazione di successione, ovvero anche in quella riportata nel testamento olografo, nessun riferimento alla soffitta menzionata invece nei due atti traslativi con cui l’attuale soggetto esecutato è divenuto pieno ed esclusivo proprietario del bene in trattazione.
Ulteriore precisazione, ed a mero titolo informativo, per segnalare che proprio la defunta Signora **** Omissis ****, è stata all’epoca destinataria della notifica da parte dell’allora Ministero della Pubblica Istruzione, del Provvedimento di tutela dell’unità abitativa ai fini storico ed artistici ai sensi della Legge 01.06.1939 n. 1089.
Come allegato n. “8” si riporta copia dichiarazione di successione testamentaria registrata all’allora Ufficio del Registro di Pescia al n. 82 volume n. 62 e relativo testamento olografo.

A sua volta, la Signora **** Omissis **** era pervenuta in piena ed esclusiva proprietà del bene staggito in virtù di atto pubblico di compravendita ai rogiti del Notaio Marcello Liberati di Pescia in data 20.12.1961, repertorio n. 6867 raccolta n. 771, registrato a Pescia in data 03.01.1962, ivi trascritto in data 03.01.1962 al n. 8 del Registro Particolare, per acquisto fattone dai Signori **** Omissis ****.
Con detto atto la Signora **** Omissis **** si era resa acquirente di quanto testualmente riportato: “un piccolo quartiere di abitazione composto di vani quattro compresa tra gli stessi la cucina, tre ripostigli privi di luce diretta, un corridoio di ingresso e un gabinetto con piccolo ballatoio, occupante il tutto una porzione del secondo piano prospiciente la via Forti……..Resta compresa nella vendita anche una piccola cantina corrispondente al vano scale e accessibile mediante le rampe della stessa che discendono nel sottosuolo…..”, il tutto in conformità a quanto graficamente riportato nella planimetria allegata all’atto medesimo.
Come allegato n. “9” si riporta copia dell’atto pubblico di compravendita ai rogiti del Notaio Marcello Liberati di Pescia in data 20.12.1961.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 23/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pescia il 26/05/2006
  Reg. gen. 3081 - Reg. part. 762
  Quota: 1/1
  Importo: € 11.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 6.156,87
  Spese: € 4.343,13
  Interessi: € 500,00
  Rogante: Tribunale Pistoia
  Data: 12/05/2006
  N° repertorio: 109
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pescia il 04/11/2010
  Reg. gen. 4993 - Reg. part. 1103
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.202,81
Spese: € 7.097,19
Interessi: € 700,00
Rogante: Tribunale Pistoia
Data: 22/10/2010
N° repertorio: 332

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pescia il 19/04/2012
  Reg. gen. 1496 - Reg. part. 235
  Quota: 1/1
  Importo: € 8.803,43
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 6.253,43
  Spese: € 2.500,00
  Interessi: € 50,00
  Rogante: Tribunale Sez. distaccata di Pescia
  Data: 11/04/2011
  N° repertorio: 161

Trascrizioni

- **Vincolo storico ed artistico**
  Trascritto a Pescia il 24/08/1964
  Reg. gen. 0 - Reg. part. 1685
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Trattasi di vincolo di cui alla Legge 01.06.1939 n. 1089, così come apposto con Provvedimento dell'allora Ministero della Pubblica Istruzione emesso in data 08.07.1964, notificato in data 22.07.1964, trascritto a Pescia in data 24.08.1964 al n. 1685 del Registro Particolare, con il quale il bene staggito risulta essere stato vincolato ai fini della tutela artistico e storica.
- **Verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Pescia il 23/10/2024
  Reg. gen. 6167 - Reg. part. 4109
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che gli attuali identificativi catastali che individuano il bene staggito, che si ricorda attualmente rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 81 dai mappali n. 421 subalterno n. 8, trova corrispondenza con quanto indicato nell'atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Pescia in data 23.10.2024 al n. 6167 del Registro Generale e n. 4109 del Registro Particolare, che ha dato origine al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 208/2024.
Nel quadro sinottico di cui sopra, e quindi nell'elenco delle formalità ivi riportato, è stata inserita, in quanto ritenuta comunque attinente all'argomento trattato con il presente paragrafo e per giusta informativa, la trascrizione relativa all'apposizione del vincolo di tutela storico ed artistico ai sensi della Legge 01.06.1939 n. 1089 ed attinente proprio l'unità abitativa oggetto del presente Procedimento.
Vincolo apposto con Provvedimento dell'allora Ministero della Pubblica Istruzione emesso in data 08.07.1964, notificato in data 22.07.1964 all'allora proprietaria Signora **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, e trascritto appunto a Pescia in data 24.08.1964 al n. 1685 del Registro Particolare.

Unite alla presente come allegato n. "21" si riportano le risultanze dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, rimandando per il contenuto delle singole note anche a quelle già depositate a suo tempo e comunque presenti nel fascicolo telematico, ad esclusione della nota di trascrizione relativa al vincolo di tutela artistica e storica come appena sopra menzionata, che risulta invece già unita in copia come allegato n. "5"

Quanto sopra salvo inoltre contenziosi o cause civili e/o penali eventualmente in essere ma non trascritte ed evidentemente aventi oggetto il bene di cui alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di una unità abitativa con relativa pertinenza facente parte di un edificio condominiale di maggior consistenza posto nel Comune e Pescia, con accesso dalla pubblica Piazza Giuseppe Mazzini, il tutto ricadente secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, in zona classificata come "A – Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico" normata dall'art. 26.3 delle relative Norme Tecniche di Attuazione che recitano testualmente:
1.Le zone A riguardano i centri storici e le parti-matrici storiche degli insediamenti urbani.
2.Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art.15, sono: a) residenziale: residenza ordinaria, residenza specialistica, residenza collettiva, attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione; b) industriale e artigianale: artigianato di servizio; c) commerciale al dettaglio: esercizi di vicinato, pubblici esercizi; d) turistico-ricettiva: attività ricettive alberghiere, attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva; e) direzionale e di servizio, studi professionali e uffici direzionali, attrezzature sociali e culturali, attrezzature scolastiche in genere, attrezzature sanitarie ed assistenziali, strutture associative, attrezzature per lo spettacolo, attrezzature sportive, attrezzature religiose, mobilità meccanizzata.
3.Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 03 sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18. Per gli edifici e le attrezzature pubbliche presenti nelle zone A sono consentiti eventuali ampliamenti richiesti da esigenze funzionali di interesse pubblico, purché nel rispetto del contesto architettonico e paesaggistico della zona A e nel rispetto di quanto previsto per gli immobili tutelati ope legis ex art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..
4.Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa nel rispetto dell'impianto urbanistico storicizzato e dei caratteri architettonici e tipologici del contesto del centro storico. Per interventi edilizi che riguardano trasformazioni di parti consistenti dei tessuti edilizi e che ricomprendono più edifici si deve procedere con interventi di ristrutturazione urbanistica o rigenerazione urbana attraverso strumenti attuativi quali PR o P.R.U. o PAC o PUC come definiti all'art.11: anche in questo caso deve essere rispettato l'impianto urbanistico storicizzato e i caratteri architettonici e morfotipologici del centro storico: in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

questo caso deve essere approvata una variante contestuale al P.O. attraverso la predisposizione di una nuova scheda- norma TU_rn da redigere secondo il modello dell'Elaborato D.T.02b. Per gli edifici e le attrezzature pubbliche presenti nelle zone A e non identificati come zone F2 sono consentiti eventuali ampliamenti richiesti da esigenze funzionali di interesse pubblico anche oltre il parametro IC definito per le F2, purché nel rispetto architettonico e paesaggistico della zona A e nel rispetto di quanto previsto per gli immobili tutelati ope legis ex art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..
5.Per tutti gli spazi pubblici e gli elementi di arredo urbano presenti o da realizzare all'interno delle zone A devono essere rispettate le direttive di cui all'art.18 e gli indirizzi contenuti nell'Elaborato DT03. Per gli spazi pubblici tutelati ope legis, ex art. 10, comma 4g, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., prevalgono le disposizioni e le procedure autorizzative degli interventi dettate dal D.Lgs 42/2004.
6.Al fine di favorire il recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, sono consentite le seguenti deroghe ai parametri igienico-sanitari: a) per quanto riguarda l'ampiezza dei locali abitabili, sia principali che accessori, e le altezze degli stessi è consentita una deroga in riduzione sino ad un massimo del 12% rispetto ai parametri di legge; b) per quanto riguarda il rapporto aereo-illuminante tra superfici dei vani e superfici aereo-illuminanti è consentita una deroga fino ad 1/14 rispetto ai minimi previsti dal D.M. del 05/07/1975; i servizi igienici potranno essere aerati solo in modo meccanico e l'illuminazione potrà essere in questo caso solo elettrica; c) per i locali sottotetto valgono le norme di cui all'art.14; d) la dimensione minima delle unità abitative, non può essere inferiore a 50 mq di SCal, salvo i monolocali che possono essere di mq. 28 di SCal per una persona e di mq. 38 di SCal per due persone.

Si segnala inoltre che il fabbricato risulta altresì classificato come "edificio e/o complesso edilizio di rilevante valore storico - architettonico" normato dall'articolo 18.1 delle medesime sopra menzionate Norme Tecniche di Attuazione che testualmente riportano:
1. Sono quelli riconducibili alla Classe di valore 1, di particolare rilevanza storica, architettonica e paesaggistica che costituiscono il patrimonio edilizio "di pregio" del Comune di Pescia. Rientrano in questa fattispecie :
a)gli edifici vincolati con Decreto Ministeriale ai sensi dell'art. 10 e 13, del Codice e i beni culturali immobili vincolati ai sensi dell'art. 45 del Codice;
b)gli edifici tutelati ope legis ai sensi dell'art. 10 del Codice non ancora soggetti a verifica di cui all'art. 12 del codice , di cui all'art.6. 8 comma 1 delle presenti norme.
2.Il grado di intervento consentito è quello della Manutenzione Ordinaria, della Manutenzione Straordinaria e del Restauro Architettonico, come definiti all'art.17.
3.Le pertinenze storicizzate e quant'altro costituisce elemento caratterizzante il contesto architettonico e paesaggistico dell'edificio tutelato devono essere conservate nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e paesaggistici del fabbricato e del contesto circostante.
4.Gli interventi relativi a questa fattispecie sono sottoposti alle disposizioni e alle procedure di autorizzazione dettate dal D. Lgs.22 gennaio 2004 n. 42.
5.Rientrano nella fattispecie di cui al comma 1.b gli edifici pubblici di età superiore ai settanta a, fino alla verifica ministeriale di cui all'art. 12 del Codice, non abbia dato esito negativo, in questo caso essi potranno essere esclusi dalla tutela di cui all'art. 10 del Codice.

In tal senso si ribadisce, come già segnalato nel contesto della presente perizia, che l'unità abitativa in trattazione, come l'intero edificio condominiale di maggior consistenza di cui è parte, risulta assoggettato al vincolo di cui alla Legge 01.06.1939 n. 1089, così come apposto con Provvedimento dell'allora Ministero della Pubblica Istruzione emesso in data 08.07.1964, notificato in data 22.07.1964, trascritto a Pescia in data 24.08.1964 al n. 1685 del Registro Particolare, unito in copia alla presente come allegato n. "5".

Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, la porzione immobiliare con relativa area pertinenziale ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 3 – Centro – normate dall'art 58 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pescia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione.
A corredo si unisce alla presente come allegato n. "22" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pescia, con relative 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. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Come premessa per poi procedere alla valutazione della conformità edilizia relativa al bene in esame, si ricorda che come indicato al dedicato paragrafo "precisazioni", lo scrivente ha provveduto a richiedere in visione al Comune di Pescia le relative pratiche edilizie presentate nel corso degli anni (vedere allegato n. "17").
Da quanto accertato dallo stesso Comune e quindi sulla base di quanto messo a disposizione allo scrivente, è stato preso atto che per il medesimo bene sono state presentate le pratiche edilizie che di seguito vengono schematicamente elencate, e precisamente:
-Autorizzazione Edilizia n. 624 del 11.11.1993 (Pratica Edilizia n. 13099/1993);
-Autorizzazione Edilizia in variante n. 87 del 02.02.1995 (Pratica Edilizia n. 13911/1994);

Appurata la cronologia e tipologia dei vari atti amministrativi che hanno interessato la porzione immobiliare in questione, di seguito si intende riportarne una breve descrizione in modo da evidenziarne per quanto possibile le eventuali particolarità e criticità, il tutto necessario per accertare la regolarità edilizia della stessa, e pertanto pur riconoscendone un'esposizione letterale evidentemente prolissa, si ritiene comunque consigliabile una sua lettura.
Prima di passare ad analizzare quindi i vari atti amministrativi si ritiene utile soffermarsi sul fatto che come ormai accertato, quella che risulta oggetto della presente perizia, si presenta come una porzione immobiliare inserita in un contesto edilizio di remota costruzione, che trova una sua origine presumibilmente intorno ai primissimi anni '500, giusto quanto rilevabile sia dalle cartografie storiche catastali, ovvero dalla cartografia riferita al Vecchio Catasto Terreni (VCT) della Sezione "E" di "Pescia" la cui stesura grafica è stata "aggiornata" sul terreno a tutto il mese di Luglio dell'anno 1873, ma soprattutto da quanto documentato dall'allora Ministero della Pubblica Istruzione con proprio Provvedimento notificato in data 22.07.1964, con il quale ha decretato il fabbricato di maggior consistenza di cui appunto la porzione immobiliare staggita risulta far parte, ovvero il "palazzo" così come denominato, come meritevole di tutela artistica e storica ai sensi della Legge 01.06.1939 n. 1089, in quanto comunque edificio la cui costruzione è stata fatta risalire appunto al XVI secolo.
Visto l'immobile in tale prospettiva, e dalle ricerche effettuate dal Comune di Pescia ai nominativi dei soggetti che si sono succeduti nella proprietà, fin da epoca remota, non sono emerse particolari pratiche edilizie che hanno riguardato il bene staggito, se non appunto le due Autorizzazioni appena sopra menzionate, e quindi relative ai primi anni '90.
In sostanza non si rileva la presentazione di nessuna pratica edilizia che abbia di fatto "cristallizzato" la consistenza del bene staggito alla data del 01.09.1967, salvo poi andare ad esaminare quanto allegato a livello grafico all'atto pubblico di compravendita ai rogiti del Notaio Marcello Liberati di Pescia in data 20.12.1961, che si ricorda unito in copia come allegato n. "9".
Ulteriore documentazione, tra quella messa a disposizione dello scrivente, tra cui anche quella catastale, ci riporta invece una consistenza dell'unità abitativa e relativa cantina pertinenziale datata ben oltre la menzionata data del 01.09.1967, denotando peraltro già delle incongruenze come nel seguito meglio riportate.
Stante ciò si segnala che tale data individua l'entrata in vigore della cosiddetta Legge "ponte" 06.08.1967 n. 765 (G.U. n. 218 del 31.08.1967).
Nello specifico è necessario a questo punto relazionare sul fatto che la Legge 28.02.1985 n. 47 (norme in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

materia di controllo dell'attività urbanistico – edilizia) introduceva con l'art. 17 l'obbligo di menzionare negli atti di trasferimento immobiliare (compravendite) gli estremi della concessione ad edificare e della concessione in sanatoria per gli edifici la cui costruzione fosse iniziata dopo l'entrata in vigore della medesima legge.
Con l'art. 40 comma 3 il Legislatore introdusse anche l'obbligo di citare negli atti di compravendita immobiliare gli estremi delle licenze edilizie, concessioni edilizie e concessioni in sanatoria, specificando una precisa fattispecie relativa alle "opere iniziate anteriormente al 2.09.1967", ovvero al giorno successivo all'entrata in vigore della predetta Legge "Ponte" n. 765/1967.
Quest'ultima disposizione, valevole solamente negli atti di trasferimento o costituzione di diritti reali su edifici, consente pertanto in alternativa la presentazione di una "dichiarazione sostitutiva di atto notorio con la quale la parte venditrice attesta che i lavori di costruzione dell'immobile sono iniziati prima del 01.09.1967.
A tale presupposto si sono appellati anche i vari soggetti venditori che si sono succeduti nella alienazione del bene staggito, andando in tal senso a riallacciarsi a quanto riportato sia nell'atto pubblico ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 05.02.2001 (allegato n. "6"), che nella scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Raffaele Lenzi in data 10.09.1993 (allegato n. "4"), e precedenti ancora, così come descritti al dedicato paragrafo "provenienza ventennale" al quale si rimanda, ove è stato appunto dichiarato che "il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967".
Tale dichiarazione non può avere però in nessun caso efficacia sostitutiva di un atto abilitativo o licenza edilizia.
In sostanza appellandosi a tale dichiarazione viene di fatto dichiarata la "commerciabilità" del bene ma non la sua legittimazione urbanistica, quest'ultima discernente unicamente dalla storia normativa in materia edilizia, e quindi dei relativi obblighi abilitativi e autorizzativi.
Quanto sopra per segnalare che sostanzialmente si evince una omissione negli atti traslativi appena sopra menzionati, della indicazione dei riferimenti alle pratiche edilizie che hanno interessato il bene staggito, ovvero le due menzionate Autorizzazioni Edilizie n. 624 del 11.11.1993 (Pratica Edilizia n. 13099/1993), e n. 87 del 02.02.1995 (Pratica Edilizia n. 13911/1994), e sulla base delle quali risultano poi essere stati effettivamente eseguiti interventi, come sono stati effettivamente eseguiti in virtù del riscontro effettuato in sede di sopralluogo del 28.11.2024, con modifica della consistenza e distribuzione interna dell'unità abitativa in trattazione.
Stante ciò, e con particolare riferimento all'atto pubblico ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 05.02.2001, ed accertata la data di presentazione delle pratiche edilizie sopra accennate, è plausibile che la consistenza interna dell'unità abitativa così come descritta almeno in tale atto non trovasse un effettivo riscontro in loco.
Quanto sopra al fine di chiarire tale aspetto anche in prospettiva della futura acquisizione del bene in argomento da parte di un eventuale aggiudicatario, in conseguenza anche delle ulteriori valutazioni che di seguito vengono riportate.
Prima infatti di procedere con l'analisi delle due pratiche edilizie rintracciate, è opportuno risalire all'atto pubblico di compravendita ai rogiti del Notaio Marcello Liberati di Pescia in data 20.12.1961 (allegato n. "9"), ove allegato allo stesso rileviamo un primo documento grafico comprovante la consistenza e conformazione planimetrica dell'unità abitativa in trattazione, descritta come "un piccolo quartiere di abitazione composto di vani quattro compresa tra gli stessi la cucina, tre ripostigli privi di luce diretta, un corridoio di ingresso e un gabinetto con piccolo ballatoio, occupante il tutto una porzione del secondo piano prospiciente la via Forti……Resta compresa nella vendita anche una piccola cantina corrispondente al vano scale e accessibile mediante le rampe della stessa che discendono nel sottosuolo…..".
Descrizione ed indicazione grafica così come riportata in tale atto, che pertanto ci restituisce una situazione della porzione immobiliare apparentemente cristallizzata all'anno 1961.
Stante ciò, e tenuto fermo che nella citata planimetria non vi sono indicazioni né di misure planimetriche né altimetriche, emergono già delle incongruenze tra i vari documenti agli atti, non tanto per la diversa distribuzione interna andata nel corso degli anni a modificarsi, ma quanto invece alla effettiva consistenza dell'unità abitativa.
In primo luogo, in detta planimetria, non viene riportata la consistenza della piccola soffitta che secondo la planimetria catastale agli atti e risalente al 24.09.1987 (allegato n. "10"), viene invece raffigurata come presente al di sopra di alcuni locali e raggiungibile per mezzo di una botola a "soffitto".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In secondo luogo emerge una diversa consistenza complessiva del locale accessorio ad uso cantina posto al piano interrato, che anche in questo caso, tenuto di conto delle tolleranze grafiche, si interpreta come invece costituita da due locali comunicanti tra loro, uno dei quali posizionato lateralmente alla rampa scale che da tale piano conduce fino al piano terreno, ed un altro locale invece posto proprio al di sotto di tale rampe.
Consistenza che anche in questo caso non trova riscontro con la menzionata planimetria catastale agli atti, ove si rileva invece la presenza di un unico locale, come peraltro allo stato dei luoghi, salvo una diversa raffigurazione grafica della sua conformazione.
Discrepanze queste che peraltro emergono anche andando a contrapporre la menzionata planimetria con i grafici progettuali uniti alle pratiche edilizie presentate a partire dall'anno 1993, e meglio analizzate nel prosieguo.
In linea generale si riassume pertanto il concetto che andando ad analizzare contestualmente le basi grafiche raffiguranti planimetricamente l'unità abitativa e relativa pertinenza, identificabili queste ultime nella planimetria allegata all'atto pubblico del 20.12.1961, nella planimetria catastale risalente al 24.09.1987, ed infine negli elaborati grafici uniti alla prima pratica rintracciata e riferibile all'Autorizzazione edilizia n. 624 del 11.11.1993, emergono delle evidenti non conformità tra le stesse, ovvero delle incongruenze non riconducibili solo a meri errori grafici di rappresentazione, e che pertanto non ci restituiscono un quadro chiaro e definito dell'effettiva sua consistenza, venendo meno quindi i presupposti da cui ripartire per l'effettivo accertamento della regolarità edilizia del bene.
Non è infatti dato sapere se tali circostanze siano dovute solo ed esclusivamente a meri errori grafici di rappresentazione, data anche l'epoca remota redazione della planimetria allegata al menzionato atto pubblico del 20.12.1961, ovvero se dovuti anche ad opere andate effettivamente ad eseguire nel periodo temporale intercorrso tra tale data e la redazione della planimetria catastale risalente al 24.09.1987, quest'ultima presa a base appunto per la individuazione delle incongruenze e/o difformità sopra riscontrate.
Il tutto pur nella consapevolezza che in base ad un consolidato orientamento le risultanze catastali non assumono di per se un autonomo valore probatorio ai fini della conformità edilizia, bensì una valenza meramente sussidiaria.
Conseguentemente anche quanto di seguito riportato deve intendersi un mero quadro conoscitivo, e pertanto senza pretesa alcuna della puntuale individuazione di tutte le eventuali ed ulteriori difformità che potranno essere invece individuate in sede di più approfonditi accertamenti, e che si demandano all'eventuale futuro aggiudicatario del bene.

Effettuato questo primo step, si passa ora ad analizzare quanto invece risultante e interpretabile tra il confronto di quanto progettualmente previsto nelle pratiche edilizie già menzionate nella parte iniziale del presente paragrafo, e lo stato effettivamente rilevato in loco in sede del sopralluogo effettuato in data 28.11.2024.
Partendo quindi dall'analisi della prima pratica edilizia presentata per il bene staggito, ovvero quella che si presume essere la prima sulla base della documentazione tecnica messa a disposizione del Comune di Pescia, si riferisce essere un'istanza depositata dall'allora comproprietaria Sig.ra **** Omissis **** in data 04.08.1993 ed acquisita al n. 13932 di protocollo generale, successivamente acquisita dall'Ufficio urbanistica in data 05.08.1993 al n. 2467 di protocollo, alla quale ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Pescia della relativa Autorizzazione Edilizia n. 624 del 11.11.1993 (Pratica Edilizia n. 13099/1993), il tutto previa acquisizione del nulla osta da parte dell'allora "Unità Sanitaria Locale – Val di Nievole – Zona 7 – Servizio Igiene Pubblica e Territorio" in data 23.07.1993 protocollo n. 5810, nonché del nulla osta da parte dell'allora "Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici di Firenze, Pistoia e Prato, recante il n. 20484 di protocollo.
Gli interventi progettualmente previsti riguardavano, secondo le risultanze sia dell'elaborato grafico che della relativa relazione tecnica unite alla pratica, meri interventi di "sostituzione della pavimentazione e dei controsoffitti, nel rifacimento completo del bagno oltre ad altre opere di manutenzione quali la revisione degli impianti, riprese di intonaco dove necessario e successiva tinteggiatura".
In sostanza con la presente pratica edilizia erano state previste opere che di fatto non andavano a modificare l'allora composizione e distribuzione interna degli spazi, così come all'epoca presumibilmente presente in loco.
All'interno della pratica così come messa a disposizione dello scrivente, non è stata rintracciata alcuna

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

documentazione fotografica comprovante lo stato effettivo dei luoghi, e tantomeno comunicazioni di inizio e fine lavori.
Peraltro si accerta che l'unica tavola grafica progettuale presente, non riporta alcuna indicazione delle misure planimetriche dell'unità abitativa, e nemmeno alcuna raffigurazione del locale pertinenziale ad uso cantina, quest'ultimo si presume quindi non oggetto di alcun intervento di previsione.
Tavola grafica che ci restituisce una conformazione planimetrica dell'unità abitativa che tenute ferme le dovute tolleranze grafiche, trova sostanzialmente corrispondenza con lo stato dei luoghi.
Pratica edilizia questa che, analogamente a quella successiva nel prosieguo descritta, si ricorda non essere mai stata menzionata negli atti pubblici con i quali l'attuale soggetto esecutato si è reso pieno ed esclusivo proprietario del bene in trattazione.
In tal senso si rileva che proprio in conseguenza della variazione della proprietà, era stata presentata apposita istanza al Comune di Pescia proprio dall'attuale soggetto esecutato e dall'allora coniuge comproprietario, acquisita in data 03.12.1993 al n. 21038 di protocollo generale, e successivamente acquisita all'Ufficio urbanistica in data 06.12.1993, con la quale richiedevano la volturazione al loro conto della pratica in questione.
Istanza alla quale ha fatto seguito il rilascio della comunicazione da parte del Comune di Pescia, datata 10.05.1994 e recante il n. 21038 di protocollo, con la quale veniva effettivamente accertata la volturazione della pratica edilizia.
Unita come allegato n. "23" si riporta copia della Autorizzazione Edilizia n. 624 del 11.11.1993 (Pratica Edilizia n. 13099/1993) con stralcio dei relativi elaborati grafici progettuali.

Con successiva istanza depositata quindi dall'attuale soggetto esecutato e dall'allora coniuge comproprietario Signor **** Omissis **** in data 14.07.1994 ed acquisita al n. 13646 di protocollo generale, acquisita in pari data dall'Ufficio urbanistica al n. 1833 di protocollo, alla quale ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Pescia della relativa Autorizzazione Edilizia in variante n. 87 del 02.02.1995 (Pratica Edilizia n. 13911/1994), il tutto previo parere (n. 20) favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 11.0.1.1995, e previa acquisizione del nulla osta da parte dell'allora "Servizio Igiene Pubblica e Territorio" in data 16.06.1994 con protocollo n. 5588, nonché del nulla osta da parte dell'allora "Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici di Firenze, Pistoia e Prato, recante il n. 15154 di protocollo.
Unita come allegato n. "24" si riporta copia della menzionata Autorizzazione Edilizia in variante n. 87 del 02.02.1995 (Pratica Edilizia n. 13911/1994) con stralcio dei relativi elaborati grafici progettuali.
Gli interventi progettualmente previsti riguardavano, secondo le risultanze sia dell'elaborato grafico che della relativa relazione tecnica unite alla pratica, opere in variante alla precedente Autorizzazione Edilizia n. 624 del 11.11.1993 e consistenti in una diversa distribuzione interna dei locali al fine di renderli più funzionali alle variate esigenze della proprietà, e quindi con chiusura ed apertura anche di porte interne di comunicazione.
All'interno della pratica così come messa a disposizione dello scrivente, non è stata rintracciata alcuna documentazione fotografica comprovante lo stato effettivo dei luoghi, e tantomeno comunicazioni di inizio e fine lavori.
Peraltro si accerta che l'unica tavola grafica progettuale presente, non riporta anche in questo caso alcuna indicazione delle misure planimetriche dell'unità abitativa, e nemmeno alcuna raffigurazione del locale pertinenziale ad uso cantina, quest'ultimo si presume quindi non oggetto di alcun intervento di previsione.
Tavola grafica che ci restituisce una conformazione planimetrica dell'unità abitativa che tenute ferme le dovute tolleranze grafiche e le variazioni previste, trova sostanzialmente corrispondenza con lo stato dei luoghi.
Dall'altra parte si evidenziano invece evidenti difformità rispetto all'effettivo stato dei luoghi, che in linea generale, e tralasciando quindi quelle incongruenze riconducibili a meri errori grafici, si possono distinguere nelle seguenti:
-diversa distribuzione degli spazi interni;
- trasformazione del piccolo w.c. esterno in ripostiglio/C.T.;
-realizzazione di soppalco con struttura in acciaio e legno nell'ambito della volumetria del locale soggiorno e conseguente scala di collegamento;
-realizzazione di soppalco con struttura in acciaio e legno nell'ambito della volumetria del locale camera e conseguente scala di collegamento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In conseguenza della diversa distribuzione interna prevista progettualmente, viene prodotto, a corredo della pratica edilizia, anche un ulteriore grafico dimostrativo del rispetto dei parametri igienico sanitari attinenti i rapporti aeroilluminanti dei locali andati a variare nella consistenza.
Ecco che anche in questo caso è necessario portare in evidenza le ulteriori ancora incongruenze derivanti dalla indicazione su tale grafico, delle dimensioni di alcune aperture (finestre e porte – finestre) a servizio dell'unità abitative, che non trovano evidentemente riscontro quelle diverse e maggiori rilevabili invece allo stato dei luoghi.
Come evidenziato nell'elenco appena sopra riportato, e quindi tra le opere più consistenti andate ad eseguire in assenza di titolo abilitativo, figura la creazione di due soppalchi andati appunto a realizzare mediante la posa in opera di strutture in acciaio alle quali sono stati poi interposti travetti in legno e sovrastante mezzane di cotto, e quindi completamente utilizzabili e fruibili mediante l'installazione di scale prefabbricate di tipo "a chiocciola" per il soppalco posto nell'ambito del locale soggiorno, mentre di tipo "tradizionale" ad una unica rampa, per quello posto nell'ambito del locale camera.
Strutture in acciaio che peraltro, alla luce dell'attuale normativa antisismica, presentano evidenti criticità a livello strutturale, ponendo nello specifico l'attenzione sull'incastro di alcune travi in acciaio nelle murature perimetrali portanti, proprio in prossimità delle spallette di vani porta.
Circostanza questa per la quale si rimanda a maggiori e sicuramente più puntuali dettagli ed approfondimenti che potranno essere fatti in sede di disamina dell'intero modello strutturale dell'unità abitativa da parte di tecnico specializzato, anche in relazione al contesto condominiale in cui la stessa evidentemente risulta inserita, nonché valutato che l'unità abitativa risulta oltretutto assoggettata al vincolo artistico e storico di cui alla Legge 01.06.1939 n. 1089, così come apposto con Provvedimento dell'allora Ministero della Pubblica Istruzione emesso in data 08.07.1964, notificato in data 22.07.1964, trascritto a Pescia in data 24.08.1964 al n. 1685 del Registro Particolare.
Opere strutturali che hanno peraltro interessato parti che possono delinearsi come parti comuni, quali appunto le murature portanti, e quindi plausibilmente assoggettate, ai sensi di quanto previsto dal codice civile, ad un preventivo assenso di naturale condominiale.
Informazioni ed analisi queste ultime che potranno poi essere comunque meglio approfondite e valutate a cura dell'eventuale aggiudicatario del bene, analogamente all'ulteriore particolarità che si ritiene di seguito riportare, in quanto riferito alla consistenza dell'unità abitativa in trattazione, e quindi comunque attinente all'argomento trattato al presente paragrafo.
Particolarità quest'ultima che risulta peraltro già esplicitata anche al paragrafo "parti comuni" e che riguarda sostanzialmente la presenza nell'ambito della parete esterna che prospetta sulla chiostrina, ovvero la parete a delimitazione dei locali bagno ed ingresso a servizio dell'unità abitativa in trattazione, la presenza di due piccole aperture.
Aperture che risultano allocate appena sopra alle due finestre a servizio dei locali appena menzionati, e che risulterebbero garantire, almeno apparentemente, l'accesso ad una probabile "intercapedine e/o vano", posta proprio al di sopra dei locali ingresso, bagno e disimpegno appartenenti all'unità abitativa in trattazione.
In tal senso, ove venga effettivamente accertata tale circostanza, dovrà all'uopo essere verificato se tale "intercapedine e/o vano" residua dalla maggiore altezza dei menzionati locali andata a controsoffittare, ovvero se a servizio della sovrastante ancora porzione immobiliare di altra proprietà, stante il fatto che la medesima "intercapedine e/o vano" non risulta, da quanto visivamente accertabile in loco, accessibile in maniera diretta dall'unità abitativa in trattazione.
In tal senso non si esclude la necessità di dover procedere ad una sua regolarizzazione a livello catastale e/o anche mediante atti pubblici notarili ricognitivi e/o correttivi.
Analoga circostanza si ripropone anche per i restanti locali di abitazione quali il soggiorno e le due camere, laddove per gli stessi, secondo le risultanze catastali attualmente agli atti, ovvero secondo quanto riportato graficamente nella planimetria allegata alla denuncia di variazione acquisita in data 24.09.1987 al n. 412/C di protocollo, anche se non conforme come schema distributivo allo stato dei luoghi, riporta per tali locali altezze interne che si accertano in mt. 5,85, e quindi maggiori rispetto a quelle rilevabili attualmente in loco, pari mediamente a mt. 4,90 misurate al di sotto dei travetti.
Differenza di altezze interne quantificabile pertanto in circa mt. 1,00.
Come da prassi ed orientamento ormai consolidati è evidente che le risultanze catastali non assumono di per sé

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

un autonomo valore probatorio, bensì una valenza meramente sussidiaria, ma comunque ritenute per il caso di specie utili per una giusta informativa della situazione, che se poi effettivamente accertata, potrà quindi essere oggetto di dedicate verifiche più approfondite al fine di una sua giusta definizione anche a livello giuridico.
In tal senso di rimanda pertanto all'elaborato grafico schematico ed indicativo in scala 1:100 unito come allegato n. "2", nonché ad ulteriore elaborato grafico redatto per l'occasione, avente lo scopo puramente informativo ed indicativo di tutte le discrepanze, incongruenze, irregolarità e difformità rilevate, ovvero un quadro generale che a partire dalla planimetria rappresentativa allegata all'atto pubblico del 20.12.1961 (allegato n. "9"), passando per la planimetria catastale del 24.09.1987 (allegato n. "10") e la documentazione tecnica progettuale unita alle due pratiche edilizie n. 13099/1993 (allegato n. n. "23") e n. 13911/1994 (allegato n. n. "24"), per arrivare quindi allo stato attuale dei luoghi alla data del 28.11.2024, vuole porre in evidenza le criticità appunto rilevate, e quindi un mero quadro informativo di quanto anche più nel dettaglio potrà emergere da analisi ed approfondimento che si demandano all'eventuale aggiudicatario, o comunque da tecnico di propria fiducia che potrà essere incaricato dell'eventuale presentazione di una pratica edilizia di regolarizzazione.
In linea generale si denota quindi una serie di incongruenze tra i vari documenti ed atti appena sopra citati che minano le certezze di cosa è effettivamente regolare, e di cosa è invece irregolare e/o difforme, ed il periodo temporale in cui sono state eseguite tali irregolarità, e quanto dipenda invece anche da errori grafici e/o errate indicazioni grafiche commesse in tali documenti agli atti.

Focalizzando nuovamente l'attenzione sulle due pratiche edilizie sopra esposte si segnala che ad oggi non risultano annullate o comunque per le stesse non risulta essere stato richiesto il loro annullamento, nemmeno dall'Amministrazione Comunale, in base alle garanzie imposte all'esercizio della potestà di autotutela, che fino ad oggi non ne ha quindi dissentito la loro validità.

A conclusione ed in aiuto di tutto quanto sopra esposto, analizzato e valutato, si segnala la necessità, per il bene staggito, e nel suo complesso, della presentazione di una pratica di sanatoria e/o comunque di regolarizzazione edilizia, usufruendo ove possibile anche di quanto consentito e previsto dal predetto art. 34 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 od ulteriori analoghe normative anche Comunali, e ritenendo di poter quantificare presumibilmente i relativi costi in indicative € 5.000,00, comprensive di spese tecniche ed eventuali sanzioni, salvo evidentemente diverse somme sia in eccesso e/o in difetto che potranno ritenersi necessarie anche in relazione a maggiori oneri e/o sanzioni, spese tecniche, e quindi salvo eventuali diverse disposizione e valutazioni che lo stesso Comune e/o ulteriori enti preposti potrebbero impartire in merito anche all'ammissibilità della richiesta di regolarizzazione di alcune opere.
Nello specifico, ed in relazione quindi ai due soppalchi andati a realizzare nell'ambito della volumetria del locale soggiorno e del locale camera, essendo gli stessi realizzati in assenza di qualsiasi titolo edilizio, e quindi senza alcuna autorizzazione anche a livello strutturale, nonché valutata l'attuale destinazione urbanistica del fabbricato di maggior consistenza ed il relativo vincolo ai fini storici ed artistici come già puntualizzato nel contesto della presente perizia, non risultano regolarizzabili e quindi soggetti a smontaggio con ripristino dello stato preesistente.
Per tale intervento, vista l'ubicazione dell'unità abitativa, e quindi tenuto conto delle problematiche logistiche e pratiche per l'effettuazione dell'intervento e smaltimento del materiale di resulta, si può prevedere un costo pari indicative € 10.000,00, e quindi salvo evidentemente diverse somme sia in eccesso e/o in difetto che risulteranno anche da preventivi che potranno essere richiesti all'uopo dall'eventuale aggiudicatario.
Trattandosi comunque di un intervento di smontaggio di un'opera strutturale, si ritiene ragionevole al momento della sua esecuzione, sincerarsi anche dello stato di salute delle strutture murarie a cui sono ancorati appunto tali soppalchi, in modo da non andare a pregiudicare e/o a creare problemi anche di natura strutturale alle parti che potrebbero ritenersi a comune dell'intero fabbricato di cui l'unità abitativa risulta far parte.

Regolarizzazione che proprio in relazione alla tipologia di alcune criticità sopra evidenziate, e quindi sulla scia delle interpretazioni e valutazioni che potranno essere fatte, in primis, da parte dell'attuale "Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le provincie di Pistoia e Prato", e quindi poi dal Comune di Pescia nonché dal menzionato Ufficio del Genio Civile, in sede di istruttoria della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pratica, potrebbe eventualmente comportare anche ulteriori opere di rimessa in pristino allo stato originario, ovvero opere di adeguamento.

Naturalmente quanto sopra salvo anche le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione, e quindi salvo eventuali diverse disposizioni ed interpretazioni in riferimento alle diverse modalità e tipologia di pratica da presentare ai fini della regolarizzazione di quanto sopra.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene staggito, come più volte precisato nell'ambito della presente perizia tecnica, si ricorda essere costituito da una porzione immobiliare corredata di pertinenze coperte e scoperte, di fatto inserita in un contesto edilizio di natura condominiale e di remota costruzione denominato **** Omissis ****, per la cui gestione, stante quanto potuto appurare, risulta nominato un amministratore identificato nella Società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, al quale con apposita richiesta sono state richieste notizie e documentazione finalizzata, tra l'altro, a conoscere la situazione relativa al pagamento delle rate condominiali da parte dell'attuale soggetto esecutato Sig.ra Sarti Paola, ovvero la precisa indicazione delle quote debitorie nei confronti del Condominio.
Dalla parziale documentazione fornita, emerge comunque che l'attuale soggetto esecutato, in base al bilancio consuntivo per la gestione condominiale al 31.12.2023 risulta avere un debito pari ad € 20.521,70, mentre secondo il bilancio preventivo per la gestione 2024 pari ad € 429,58, e quindi ad oggi per un debito complessivo pari ad € 20.951,28.
Si rileva inoltre che sulla base dell'ultima assemblea condominiale è stato stabilito di procedere in lavori di riparazione di una porzione del tetto dell'edificio, causa problematiche di infiltrazioni, con individuazione dell'importo pro quota a carico del soggetto esecutato, e quindi della porzione immobiliare di interesse, pari ad € 1.649,28.
Stante quanto sopra si ottiene pertanto un debito complessivo all'attualità pari ad € 22.600,56, o quanti effettivamente siano alla data dell'eventuale aggiudicazione del bene.
In tal senso si segnala che la presente Procedura risulta essere stata attivata proprio dal **** Omissis **** quale debitore dell'attuale soggetto esecutato, ritenendo quindi che la somma che sarà ricavata dall'eventuale vendita giudiziaria del bene staggito possa andare a soddisfare tale debito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel caso in cui la somma ricavata dalla vendita non fosse sufficiente invece a coprire l'intero ammontare del debito contratto, l'aggiudicatario dovrà evidentemente corrispondere la differenza, ovvero quanto gli verrà conteggiato all'uopo dall'amministratore condominiale, non potendo ad oggi evidentemente stabilire tale importo.
A titolo informativo si segnala infine che l'edificio condominiale di maggior consistenza, come riferito dall'attuale amministratore pro tempore, risulta privo di un proprio regolamento condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Piazza Giuseppe Mazzini n.c. 89, piano 2^
  Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza, in Comune di Pescia, sviluppantesi su un unico livello, e posta al piano configurabile come secondo, avente accesso dal n.c. 89 della pubblica Piazza Giuseppe Mazzini per mezzo di ingresso e corridoio comuni posti al piano terreno e quindi di ampio vano scale che si sviluppa ai vari piani, anch'esso evidentemente a comune ed a servizio anche della maggior parte delle residue porzioni immobiliari costituenti l'intero fabbricato. Si presenta come corredata di una cantina posta a livello del piano configurabile come interrato, anche quest'ultima accessibile per mezzo di corridoi e rampe scale comuni. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione e consistenza, il tutto così come rilevato all'attualità, ovvero in sede del sopralluogo effettuato in data 28.11.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. (Custode Giudiziario del bene), a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole quindi focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta inserito in un complesso edilizio di maggior consistenza, nonché di evidente remota costruzione, posto sul lato ovest in fregio alla centralissima pubblica Piazza Giuseppe Mazzini, comprendente ulteriori porzioni immobiliari disposte ai vari livelli, precipuamente ad uso abitativo, e che trova una sua origine presumibilmente intorno ai primissimi anni '500, giusto quanto rilevabile sia dalle cartografie storiche catastali, ovvero dalla cartografia riferita al Vecchio Catasto Terreni (VCT) della Sezione "E" di "Pescia" la cui stesura grafica è stata "aggiornata" sul terreno a tutto il mese di Luglio dell'anno 1873, ma soprattutto da quanto documentato dall'allora Ministero della Pubblica Istruzione con proprio Provvedimento notificato in data 22.07.1964, con il quale ha decretato il fabbricato di maggior consistenza di cui appunto la porzione immobiliare staggita risulta far parte, ovvero il "palazzo" così come denominato, come meritevole di tutela artistica e storica ai sensi della Legge 01.06.1939 n. 1089, in quanto comunque edificio la cui costruzione è stata fatta risalire appunto al XVI secolo. Circostanza quest'ultima che verrà più approfonditamente analizzata nel contesto della presente perizia. Constatata quindi l'indubbia origine storica del complesso di cui risulta quindi far parte anche il bene staggito, si riferisce di un edificio, nel suo complesso, la cui facciata principale lato ovest si erige in fregio alla pubblica Piazza Giuseppe Mazzini (già denominata Piazza Grande e poi Piazza Vittorio Emanuele II), a cui fa da cornice grazie al suo curato aspetto architettonico, e facendo pertanto eco a quanto precisato nel sopra citato Provvedimento del Ministero della Pubblica Istruzione, ove viene definito, tale edificio, come "parte integrante e insostituibile dell'intera Piazza Mazzini". Lo stesso risulta pertanto far parte di una più ampia schiera di ulteriori fabbricati di varie epoche e stili, e quindi aventi altezze diversificate tra loro, e che di fatto si sviluppano tutti attorno alla menzionata Piazza, conferendole una conformazione allungata, ma allo stesso tempo ampia, e costituente quest'ultima di fatto il punto focale della parte del centro storico della città di Pescia, posta in destra idraulica dell'omonimo torrente. In effetti l'edificio di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

maggior consistenza, risulta sui lati nord e sud direttamente aderente ad ulteriori fabbricati, proprio nella logica e conformazione della tipologia edilizia a "schiera", mentre sul restante lato est risulta affacciarsi sul pubblico viale Francesco Forti, e quindi proprio sul limitrofo torrente "Pescia". E' in effetti in questa porzione est dell'edificio di maggior consistenza che risulta inserita planimetricamente e spazialmente la porzione immobiliare di interesse, e quindi prospiciente proprio il torrente "Pescia", nonché evidentemente posizionata sul lato opposto rispetto alla pubblica Piazza Giuseppe Mazzini dalla quale ne viene invece garantito l'accesso. Tipologia edilizia e caratteristiche evidentemente di remota origine che da un lato conferiscono indubbiamente un evidente pregio storico ed artistico all'intero edificio di cui risulta far parte il bene staggito, ma che allo stesso tempo, analizzate e valutate con uno sguardo alle ormai attuali variate esigenze e abitudini generali della quotidianità, portano con sé evidenti carenze che potremmo definire, parafrasandole, di tipo logistico e pratico. Quanto sopra per significare che trattasi di un edificio che proprio per la sua conformazione e composizione si presenta come complessivamente elevato su cinque piani fuori terra, oltre piano interrato, o quanti effettivamente siano, tutti collegati tra loro a mezzo unicamente di un vano scale, sicuramente di ampie dimensioni e caratteristico nella sua conformazione e sviluppo, ma costituente comunque un disagio, soprattutto laddove si debba raggiungere le porzioni immobiliari poste ai piani più elevati, tra cui possiamo evidentemente annoverare anche quella in trattazione, che si ricorda ubicata a livello del piano individuabile come secondo. Edificio quindi privo allo stato dei luoghi di un vano ascensore. Anticipazione questa di quanto più nel dettaglio analizzato al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". Allargando ora lo sguardo all'area e contesto paesaggistico che si sviluppa intorno all'edificio in cui risulta inserito il bene staggito, si evidenzia la presenza di una fitta rete di viabilità pubbliche che si snodano dalla centrale Piazza Giuseppe Mazzini e che consentono di raggiungere nel giro di poco distanza, tutti i servizi pubblici, annoverando tra questi, anche l'ospedale SS. Cosma e Damiano, quale principale struttura sanitaria della "Valdinievole" situata nel centro di Pescia, che anche servizi di altra natura costituiti da strutture sia commerciali e direzionali tendenzialmente di medie dimensioni e anche di recente realizzazione, presentandosi quindi come un'area completamente urbanizzata, completa pertanto di opere di urbanizzazione comprendenti anche spazi a verde funzionali alla vita all'aperto e comunque di decoro, e di spazi adibiti a parcheggi pubblici. Contesto paesaggistico quindi caratterizzato da una zona centrale che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, conferisce alla città di Pescia un'importanza area culturale e storica, ai margini della quale si sviluppa un territorio oggi caratterizzato dalla presenza di edificazioni sparse, comprendenti anche edifici e strutture di recente costruzione quali centri commerciali e direzionali, dotato quindi dei primari servizi quali scuole, palestre, uffici postale, istituti bancari, nonché di infrastrutture, e costituente ancora oggi, anche se con molta meno incisività degli anni passati, un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Contesto che affonda quindi le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo, anche se ancora oggi rinveniamo comunque la presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, con percezione dei caratteri originariamente agricoli della zona che in alcuni casi sono appunto rimasti del tutto invariati, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Tutto quanto sopra per riferire di una zona potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti, ma che guardando agli ultimi anni, ha denotato un andamento non del tutto florido Tutto quanto sopra riportato vuole pertanto avere come unico scopo quello di fornire una panoramica generale dell'ambito e contesto paesaggistico e relative caratteristiche in cui il bene staggito risulta collocato, senza poi tralasciare quanto più nello specifico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

andato a puntualizzare nei dedicati paragrafi della presente perizia in relazione alle effettive condizioni di manutenzione e conservazione dello stesso, questi ultimi quali elementi che purtroppo non conducono a favorevoli considerazioni in prospettiva soprattutto del suo valore economico e quindi della sua reale appetibilità sul mercato immobiliare attuale, e senza poi tralasciare le problematiche dal punto di vista della regolarità edilizia, il tutto come appunto più nello specifico esposto ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" e "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "19".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 421, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 110.000,00
In riferimento al presente paragrafo si ritiene indispensabile focalizzare l'attenzione su quanto in oggetto, evidenziando che trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa in Comune di Pescia, sviluppantesi su un unico livello, e posta al piano configurabile come secondo, ed avente accesso dal n.c. 89 della pubblica Piazza Giuseppe Mazzini per mezzo di ingresso e corridoio comuni posti al piano terreno e quindi di ampio vano scale che si sviluppa ai vari piani, anch'esso evidentemente a comune ed a servizio anche della maggior parte delle residue porzioni immobiliari costituenti l'intero fabbricato.
Si presenta come corredata di una cantina posta a livello del piano configurabile come interrato, anche quest'ultima accessibile per mezzo di corridoi e rampe scale comuni, il tutto come riportato nell'elaborato in scala 1:100 schematico ed indicativo dell'intera porzione immobiliare staggita, comprensiva quindi dell'unità abitativa e delle relative pertinenze coperte e scoperte, unito alla presente come allegato n. "2", quale appunto base grafica a supporto di quanto anche nel prosieguo del presente paragrafo verrà enunciato.
In riferimento alla valutazione del medesimo bene, è necessario proporre alcune considerazioni che vogliono avere come unico scopo quello di supportare e chiarire quanto più possibile le conclusioni a cui lo scrivente è arrivato.
In tal senso si puntualizza che valutare significa esprimere il giudizio di un probabile valore di stima, formulato in funzione di dati pregressi, proiettati in un futuro prossimo ed ipotizzando scenari di sviluppo.
Il presente, studiato con il passato prossimo e valutato in un futuro a breve termine, "in conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato, piuttosto che in relazione ad un mercato immaginario o ipotetico la cui esistenza non può essere dimostrata o prevista".
Tale asserzione è stata estrapolata dalla definizione di "valore di mercato" fornita dall'A.B.I. (Associazione Bancaria italiana) - Linee Guida R.1.2.2, che riprende e dettaglia maggiormente l'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 che fa espressamente riferimento a "normali condizioni di mercato".
Quest'ultimo al punto 74), definendo il "valore di credito ipotecario" specifica: "…tenuto conto …..delle condizioni normali e locali del mercato".
La definizione dell'ABI è molto chiara nello specificare l'esistenza e persistenza di normali condizioni di mercato (passate, presenti e future), di cui si conoscono quindi tutti i parametri, accertati e documentati, proiettabili in un futuro di normale previsione, con esplicita esclusione quindi di ogni causa che possa modificarne lo status quo del sistema.
Ebbene, come è di tutta evidenza, a partire dal mese di febbraio dell'anno 2020 vi è stato però un punto di discontinuità nel mercato immobiliare, che si è creato a seguito dell'avvento dell'emergenza sanitaria causata dal covid-19, che ha trascinata con sé incertezze sia in ambito sociale che economico.
Incertezze che si sono evidentemente ripercosse anche sul mercato immobiliare, tant'è che tale situazione è stata analizzata e interpretata anche dai maggiori Istituti e Organismi operanti nelle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

valutazioni immobiliari, come RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) e IVSC (International Valuation Standards Council) che hanno evidenziato il grave problema dovuto all'incertezza della valutazione, da intendersi quindi quale incertezza di conoscenze di dati, incertezza circa i parametri, metodi e criteri della valutazione da utilizzare e sul risultato della stessa, incertezza sugli effetti della valutazione ai fini di scelte economiche future, e incertezza circa la comunicazione dei valori in maniera utile ed attendibile come, tra l'altro per Procedure Esecutive come lo è quella in esame.
Già in tempi "normali", l'incertezza è insita "nella maggior parte delle valutazioni di mercato, poiché raramente esiste un unico prezzo con il quale è possibile confrontare la valutazione" e "una valutazione non è un dato di fatto, ma è una stima del più probabile risultato in base a una gamma di possibili risultati basati sulle evidenze e sulle assunzioni formulate nel processo di valutazione".
E' infatti noto che i prezzi offerti per uno stesso immobile, da parte di più probabili acquirenti nello stesso periodo di tempo, differiscono ed oscillano in un intervallo in funzione delle aspettative e delle motivazioni che spingono all'acquisto.
Rimane il problema quindi di come effettuare le valutazioni nel momento attuale secondo il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparìson Approach, richiamato proprio negli standard estimativi internazionali.
Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparìson Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.
La valutazione secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA), consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.
Si basa infatti sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo.
Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico - economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.
Premesso tutto quanto sopra, ed in assenza di attuali ed ulteriori alternative attendibili rispetto all'MCA (Market Comparìson Approach), e quindi senza volersi scostare troppo da quanto previsto dagli standard estimativi internazionali, si ritiene plausibile procedere per il caso di specie, ad una valutazione che tenga conto si del procedimento comparativo come appena segnalato, ma accompagnato e supportato anche da un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati disponibili, in base alle quotazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontato con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.
Seguendo quindi il concetto appena sopra esposto si segnala che sulla base delle ricerche effettuate ed incrociando i dati catastali con quelli del Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria) sono stati rintracciati alcuni immobili riconducibili per consistenza ed ubicazione a quello in esame (c.d. "comparabili") che risultano essere stati oggetto di transazioni (compravendite) effettuate nel corso sia dell'anno 2023 che nel corrente anno 2024, con la precisazione che i medesimi sono comunque il risultato di una più ampia indagine che, per beni comparabili, ha però condotto evidentemente scarsi risultati attendibili nell'arco temporale tra gli anni 2022 et 2024.
L'indagine effettuata si è quindi proposta di individuare beni che potessero avere caratteristiche sia tipologiche, ubicazionali nonché di congruità dei prezzi, simili a quello in argomento, e pertanto focalizzando la ricerca alle aree prossime a quella in esame.
Ebbene, le risultanze ottenute hanno permesso di individuare i seguenti beni "comparabili":

Comparabile "1"
-Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano secondo di un più ampio fabbricato condominiale, con accesso tramite scala interna condominiale, composta da: ingresso, cucina, quattro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vani utili, due disimpegni e due bagni, con pertinenziale cantina esclusiva posta al piano seminterrato, con accesso da vano scala condominiale;
-Indirizzo: Piazza Giuseppe Mazzini n.c. 89;
-Anno costruzione/ultimazione indicativo: ante 1942;
-Stato di manutenzione presumibile (normale/scadente), accertato che nell'atto non sono indicati riferimenti a pratiche edilizie relative ad eventuali interventi edili anche di manutenzione;
-Presenza di 2 servizi igienici;
-Compravenduto in data 04.07.2024 al prezzo pari ad € 100.000,00 con atto ai rogiti del Notaio Dott.sa Ivana Troisi di Pieve a Nievole, repertorio n. 1.316 raccolta n. 954, trascritto a Pescia il 23.07.2024 al n. 4463 del Registro Generale e n. 2932 del Registro Particolare;
-Riferimenti catastali: Foglio di mappa n. 81 mappale n. 421 subalterno 32, per quanto attiene l'unità abitativa categoria A/3, classe 2^, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq. 188, e mappale n. 421 subalterno 33, per quanto attiene invece la cantina pertinenziale, categoria C/2, classe 4^, consistenza mq. 17, superficie catastale mq. 23;

(A titolo informativo si precisa che il comparabile appena sopra riportato, sulla base dei riferimenti sia ubicazionali che catastali, risulta evidentemente identificare una unità abitativa facente parte del medesimo edificio condominiale in cui è inserito anche il bene staggito, ovvero posta proprio al medesimo piano ma ubicata sul lato opposto, fronte la pubblica Piazza Giuseppe Mazzini)

Comparabile "2" (non utilizzato)
-Appartamento ad uso abitazione posto ai piani terzo, quarto e quinto del maggior fabbricato di cui è parte, con accesso da ingresso e vano scala comuni, composto al piano terzo da pianerottolo e cala esclusiva di accesso al piano superiore, al piano quarto da disimpegno, bagno con piccolo ripostiglio, camera, locale accessorio, soggiorno con angolo cottura, al piano ammezzato (tra i piani quarto e quinto) da due ripostigli, al piano quinto da verone;
-Indirizzo: via Ruga degli Orlandi n.c. 39;
-Anno costruzione/ultimazione indicativo: ante 1967, ma plausibilmente ristrutturato, in ultimo, nell'anno 2015, come rilevabile dal contenuto dell'atto;
-Stato di manutenzione così come desumibile dalle dichiarazioni ed indicazioni in atti: normale;
-Presenza di 1 servizi igienici;
-Compravenduto in data 19.04.2023 al prezzo pari ad € 90.000,00 con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Antonio Paolantonio repertorio n. 321 raccolta n. 253, trascritto a Pescia il 24.04.2023 al n. 2240 del Registro Generale e n. 1566 del Registro Particolare;
-Riferimenti catastali: Foglio di mappa n. 81 mappale n. 300 subalterno 7, categoria A/3, classe 4^, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 89.

(Comparabile non utilizzato in quanto prezzo di compravendita correlato alla consistenza e dislocazione su più piani del bene, non paragonabile e quindi non confacente a quanto necessario per la presente valutazione)

Comparabile "3" (non utilizzato)
-Abitazione al secondo piano composta da ingresso/corridoio, soggiorno, ripostiglio, cucina, disimpegno, servizio igienico, quattro vani presumibilmente destinati a camere;
-Indirizzo: via Ruga degli Orlandi n.c. 24;
-Anno costruzione/ultimazione indicativo: ante 1967;
-Stato di manutenzione presumibile (normale/scadente), accertato che nell'atto non sono indicati riferimenti a pratiche edilizie relative ad eventuali interventi edili anche di manutenzione, ad esclusione di una pratica edilizia le cui opere però vengono dichiarate come mai realizzate;
-Presenza di 1 servizi igienici;
-Compravenduto in data 24.03.2023 al prezzo pari ad € 28.000,00 con atto pubblico di compravendita ai rogiti del Notaio Alberto Carapelle repertorio n. 30778 raccolta n. 18383, trascritto a Pescia il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

31.03.2023 al n. 1767 del Registro Generale e n. 1234 del Registro Particolare;
-Riferimenti catastali: Foglio di mappa n. 81 mappale n. 286 subalterno 10, categoria A/4, classe 3^, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq. 145.

(Comparabile non utilizzato in quanto prezzo di compravendita fuorviante in proporzione alla consistenza del bene, e non apparentemente motivato con specifiche indicazioni nell'atto, e quindi non confacente a quanto necessario per la presente valutazione)

Comparabile "4" (non utilizzato)
-Appartamento posto al piano primo di un più ampio complesso immobiliare, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno (in primo luogo);
-Appartamento posto al piano primo di un più ampio complesso immobiliare, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno e due bagni (in secondo luogo);
-Indirizzo: via Ruga degli Orlandi n.c. 70;
-Anno costruzione/ultimazione indicativo: ante 1967;
-Stato di manutenzione presumibile (normale/scadente);
-Presenza in totale di 3 servizi igienici;
-Compravenduto in data 16.11.2023 al prezzo pari ad € 20.000,00 (bene primo luogo) ed Euro 30.000,00 (bene secondo luogo) con atto pubblico di compravendita ai rogiti del Notaio Marco Regni repertorio n. 234870 raccolta n. 62458, trascritto a Pescia il 21.11.2023 al n. 6575 del Registro Generale e n. 5392 del Registro Particolare;
-Riferimenti catastali: Foglio di mappa n. 81 mappale n. 394 subalterno 35, categoria A/3, classe 4^, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 47 (appartamento primo luogo), e mappale n. 394 subalterno 36, categoria A/3, classe 5^, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 80 (appartamento secondo luogo).

(Comparabile non utilizzato in quanto prezzo di compravendita, anche valutato singolarmente per i due beni compravenduti, risulta fuorviante, e non apparentemente motivato con specifiche indicazioni nell'atto, e quindi non confacente a quanto necessario per la presente valutazione)

Comparabile "5"
-Unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di un più ampio fabbricato, posta al piano secondo, composta da ingresso, disimpegno, bagno e due camere, di cui una con cabina armadio;
-Indirizzo: via Ruga degli Orlandi n.c. 57;
-Anno costruzione/ultimazione indicativo: ante 1967;
-Stato di manutenzione presumibile (normale/scadente);
-Presenza di 1 servizi igienici;
-Compravenduto in data 09.10.2024 al prezzo pari ad € 60.000,00 con atto pubblico di compravendita ai rogiti del Notaio Claudia Coppola Bottazzi repertorio n. 52301 raccolta n. 17240, trascritto a Pescia il 10.10.2024 al n. 5871 del Registro Generale e n. 3900 del Registro Particolare;
-Riferimenti catastali: Foglio di mappa n. 81 mappale n. 400 subalterno 4, categoria A/4, classe 4^, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 112.

E' tuttavia necessario ribadire che detti comparabili residuano da una ricerca estesa ad un'ampia platea di porzioni immobiliari e/o fabbricati evidentemente inseriti nella medesima area e contesto in cui risulta presente anche quello staggito, ma che di fatto ha restituito un risultato scarso rispetto ai numerosi campioni andati ad analizzare, vuoi in alcuni casi per le diverse caratteristiche di consistenza, vuoi in ulteriori casi per i periodi di contrattazione degli stessi avvenuti in epoche non prossime rispetto all'attualità, talché appartenenti a periodi con andamenti del mercato diversi, od ancora per prezzi di vendita rilevati in atto del tutto fuorvianti.
Per procedere ad un primo approccio del valore del bene staggito, si è fatto quindi riferimento ai menzionati comparabili n. "1" et "5", in quanto riferiti a due atti pubblici di compravendita attinenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

porzioni immobiliari inseriti nella medesima area e contesto in cui risulta presente anche quello staggito, ovvero uno di questi, ricompreso nel medesimo edificio condominiale, e comunque paragonabili allo stesso in termini di consistenza e destinazione d'uso.
Un primo riscontro restituisce comunque un prezzo medio pari ad appena circa 550 €/m^2.

Ribadendo quindi il concetto già espresso in premessa del presente paragrafo si ritiene plausibile procedere per il caso di specie, ed in relazione alle considerazioni appena esposte, ad una valutazione che sia supportato anche da un andamento dei prezzi della zona o microzona, in funzione dei dati disponibili, in base alle quotazioni fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) o listini immobiliari, eventualmente confrontato con il valore medio della città, così da esplicitarne il trend ed il riscontro della zona.
In tal senso, secondo le due fonti prese in esame, e precisamente l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (secondo il quale il bene ricade in fascia/zona "Centrale/Mazzini/Matteotti/pedecollinare" – Codice Zona "B3" – Microzona 2), ed il "Borsino Immobiliare", si riscontra che per beni assimilabili a quello in esame il prezzo può essere ricompreso in un range che oscilla tra un minimo di circa 1.000 €/m^2 ed un massimo di circa 1.200 €/m^2.
A tal fine si uniscono come allegato n. "26" una ripresa aerea e copia degli atti pubblici di compravendita degli immobili presi a comparazione come appena sopra esplicitati, con unite visure e planimetrie catastali, nonché un estratto delle banche dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), et "Borsino Immobiliare".

Il combinato disposto tra i valori rilevati dagli immobili per i quali si sono individuate transazioni effettuate comunque in epoca recente e quanto più possibile equiparabili a quello in trattazione, ed il valore minimo desumibile quindi dalle banche dati dei vari principali operatori e riviste specializzate nel settore immobiliare, evidenzia un certo scostamento con una indicazione dei valori rilevabili dai comparabili individuati, che tende evidentemente al ribasso rispetto alle banche dati fornite dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), et "Borsino Immobiliare".
E' da evidenziare che tali banche dati sono evidentemente frutto di una mediazione di una pluralità di prezzi di immobili presa in esame e ricadenti in una determinata zona/settore del territorio a cui si riferiscono.
Stante ciò si è quindi provveduto a volgere lo sguardo anche su immobili offerti in vendita tramite i principali promotori quali "immobiliare.it" ma anche secondo agenzie immobiliari del luogo, in modo da valutare anche in questo caso i prezzi pubblicizzati per immobili comparabili a quello in trattazione.
Tenuto ferma la circostanza che questi ultimi prezzi normalmente, in fase di trattativa, scontato un deprezzamento che può oscillare dal 3% al 6%, si rileva comunque un range che oscilla tra circa 900/1.100 €/m^2.
Oltretutto si evidenzia che i prezzi attribuibili, o comunque attribuiti, a immobili di una certa rilevanza storica ed artistica che si affacciano direttamente sulla pubblica Piazza Giuseppe Mazzini, risultano evidentemente più alti di altri immobili che invece si snodano lungo vie anche immediatamente limitrofe, ma con evidentemente meno rilevanza ed impatto rispetto alla sopra citata piazza principale della città di Pescia.
Quanto sopra per significare che ad esempio il prezzo al m^2 estrapolabile dal comparabile n. "1", ovvero attinente l'unità abitativa limitrofa a quella in trattazione, risulta significativamente più basso rispetto invece a quanto potenzialmente potrebbe essere richiesto o comunque monetizzabile.
Ecco che magari entrano in ballo variabili che apparentemente sfuggono alla semplice lettura ed acquisizione dati desumibili da un atto pubblico di compravendita, o comunque circostanze che hanno portato alla individuazione di un prezzo tra venditore ed acquirente che evidentemente non trovano riscontro con quanto appunto viene indicato in atto pubblico.
Per quanto attiene ad esempio proprio l'atto di compravendita attinente il citato comparabile n. "1" preso in esame per addivenire, unitamente alle considerazioni che si stanno proponendo, al più probabile valore di mercato del bene staggito, mediante una sua lettura non si evidenziano dati e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

informazioni che ci facciano comprendere agevolmente e con precisioni le effettive condizioni del bene ed il suo stato di manutenzione, anche per quanto attiene i relativi impianti di cui è dotato.
Proprio in tal senso, approfondendo la lettura, e visionando anche la documentazione allegata al citato atto, è rintracciabile l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto in data 18.06.2024, e dal quale si evince chiaramente i calcoli andati ad effettuare per ricavare la prestazione energetica di tale unità abitativa, sono stati fatti "simulando" la presenza di un impianto di riscaldamento, ovvero dichiarando che tale unità abitativa era a tale data di fatto sprovvista di un proprio impianto di riscaldamento.
Anche tale circostanza è evidentemente un elemento che in ambito di una trattativa può portare appunto alla individuazione di un prezzo di vendita che risulta più basso rispetto a quello effettivamente ricavabile in diverse e quindi più ottimali condizioni.
Non volendosi dilungare oltre, e sulla base delle considerazioni e valutazioni di cui sopra, valutato e tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione del bene in trattazione, ossia di tutte le ulteriori particolarità evidenziate nel contesto della presente perizia, si ritiene di poter attribuire allo stesso un prezzo ricavabile in circa 750 €/m^2.
In considerazione del fatto che secondo quanto già calcolato e riportato al paragrafo "consistenza immobile" si è individuata per la porzione immobiliare in argomento una superficie convenzionale pari a circa mq. 162,89, si ricava pertanto un più probabile valore di mercato dei diritti di piena proprietà spettanti al soggetto esecutato di circa € 114.000,00 (arrotondate).

Tale valore vuole tenere contro altresì del fatto che siamo in presenza di una unità abitativa di valore storico ed artistico come già documentato e testimoniato nell'ambito della presente perizia, ma che allo stesso tempo, in virtù anche della collocazione territoriale dell'edificio di cui è parte, nonché della sua dislocazione all'interno dello stesso, porta con sé delle fattualità che ne evidenziano anche un lato un poco più deficitario, volendo in tal senso volgere lo sguardo alla praticità e funzionalità anche di un suo utilizzo e sfruttamento.
Nel dettaglio si vuole evidenziare, proprio ai fini della valutazione della stessa, che in primo luogo l'edificio in cui è inserita è privo di ascensore, elemento questo che in alcuni casi può evidentemente portare dei disagi nel momento in cui si debba raggiungere i vari piani in cui si snodano le varie unità immobiliari per mezzo unicamente di rampe scale, ed in secondo luogo, l'assenza di un posto auto e/o garage pertinenziale, che all'attualità si presenta invece come un presupposto di non poca rilevanza per un'abitazione.
A tal proposito è indubbia la presenza di numerosi posti auto dislocati nell'ambito della principale piazza Giuseppe Mazzini, ma evidentemente tutti a pagamento, o comunque posti auto a servizio della collettività, e quindi con la conseguenza che non sempre è facile reperirne uno libero ove posteggiare l'autovettura.

Infine preme ricordare l'importo presunto complessivo individuato in circa € 15.000,00 necessario per procedere alla eventuale regolarizzazione delle irregolarità già indicate al paragrafo "regolarità edilizia" e comunque anche sommariamente individuate in modo schematico nell'elaborato grafico già unito alla presente come allegato n. "25".
Importo questo evidentemente andato quindi a decurtare dal valore di stima attribuito al bene staggito.

Contrariamente non si ritiene di portare in decurtazione l'importo attinente il debito che l'attuale soggetto esecutato ha nei confronti del "Condominio Mazzini 89", quantificato in € 22.600,56, o quanti effettivamente siano, così come riferito dalla società AM.CO. quale amministratore condominiale pro tempore.
Quanto sopra per il semplice fatto che tale debito è stato appunto contratto nei confronti del Condominio di cui la porzione immobiliare in trattazione risulta far parte, quest'ultimo costituitosi a sua volta quale parte creditrice procedente nella presente Procedura.
In tal senso si ritiene che tale debito nei confronti del Condominio possa quindi essere riassorbito con la vendita giudiziaria del bene, e quindi senza andare ad aggravare ulteriormente sull'eventuale aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In tal senso si segnala che nel caso in cui, a seguito dell'eventuale vendita giudiziaria, la somma ricavata non andasse a soddisfare l'intera somma relativa al debito a favore del Condominio, l'aggiudicatario dovrà evidentemente corrispondere la differenza, ovvero quanto gli verrà conteggiato all'uopo dall'amministratore condominiale, non potendo ad oggi evidentemente stabilire tale importo.

Pur tenendo conto che il bene in argomento è oggetto di vendita forzata in virtù di una procedura giudiziaria, si vuole comunque segnalare che il valore individuato tiene conto di tutte le particolarità e problematiche individuate nel contesto della presente perizia, e comunque dovrà poi confrontarsi con le variabili dinamiche del mercato immobiliare.
Quanto sopra per significare che tale situazione, potrebbe quindi condizionare il presente lavoro estimativo, andando ad alterare anche in modo significativo il valore calcolato secondo parametri di stima fino ad oggi consolidati, appurato altresì le tempistiche in caso di vendita forzata a seguito di procedure giudiziarie come nel caso di specie, e quindi proprio in conseguenza delle caratteristiche delle vendite giudiziarie all'incanto, tenuto conto dei meccanismi d'asta, il deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, l'appetibilità del bene, nonché eventuale occupazione dello stesso con liberazione forzosa e onerosa, che potrebbero portare a valori di aggiudicazione ulteriormente bassi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescia (PT) - Piazza Giuseppe Mazzini n.c. 89, piano 2^	156,89 mq	700,00 €/mq	€ 110.000,00	100,00%	€ 110.000,00
				Valore di stima:	€ 110.000,00

Valore di stima: € 110.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Interventi di ripristino	10000,00	€

Valore finale di stima: **€ 95.000,00**

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 07/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pisaneschi Samuele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1 - Riprese aeree
- ✓ Altri allegati - Allegato 2 - Elaborato grafico schematico ed indicativo dello stato dei luoghi
- ✓ Altri allegati - Allegato 3 - Estratto per riassunto dai registri degli atti di matromonio e atto pubblico di separazione di beni ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi del 23.01.2001
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 - Scrittura Privata autenticata nelle firme dal notaio Raffaele Lenzi in data 10.09.1993
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 - Decreto di vincolo ai fini storici ed artistici
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - Atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 05.02.2001
- ✓ Altri allegati - Allegato 7 - Dichiarazione di successione n. 49 vol. 99 del 10.05.1993
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 - Dichiarazione di successione testamentaria n. 82 vol. 62 del 1987
- ✓ Altri allegati - Alegato 9 - Atto pubblico di compravendita ai rogiti del Notaio Marcello Liberati di Pescia in data 20.12.1961
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 - Lettera comunicazione sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 - Richiesta visione documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato 13 - Richiesta certificazioni all'Ufficio Anagrafe del Comune di Pescia
- ✓ Altri allegati - Allegato 14 - Richiesta certificazione all'Agenzia delle Entrate di Pescia
- ✓ Altri allegati - Allegato 15 - Richiesta certificazioni Alla Soprintendenza di Firenze
- ✓ Altri allegati - Allegato 16 - Richiesta informazioni all'amministratore condominiale
- ✓ Altri allegati - Allegato 17 - Richiesta all'Ufficio archivio pratiche edilizie Comune di Pescia
- ✓ Altri allegati - Allegato 18 - Richiesta informazioni all'Ufficio Genio Civile
- ✓ Altri allegati - Allegato 19 - Invio alle parti della perizia
- ✓ Altri allegati - Allegato 20 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato 21 - Aggiornamento ispezione ipotecaria

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ Altri allegati - Allegato 22 - Cartografie e normative strumento urbanistico del Comune di Pescia
- ✓ Altri allegati - Allegato 23 - Pratica edilizia 13099/1993
- ✓ Altri allegati - Allegato 24 - Pratica edilizia 13911/1994
- ✓ Altri allegati - Allegato 25 - Elaborato grafico sovrapposto
- ✓ Altri allegati - Allegato 26 - Comparbili stima

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Piazza Giuseppe Mazzini n.c. 89, piano 2^
Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza, in Comune di Pescia, sviluppantesi su un unico livello, e posta al piano configurabile come secondo, avente accesso dal n.c. 89 della pubblica Piazza Giuseppe Mazzini per mezzo di ingresso e corridoio comuni posti al piano terreno e quindi di ampio vano scale che si sviluppa ai vari piani, anch'esso evidentemente a comune ed a servizio anche della maggior parte delle residue porzioni immobiliari costituenti l'intero fabbricato. Si presenta come corredata di una cantina posta a livello del piano configurabile come interrato, anche quest'ultima accessibile per mezzo di corridoi e rampe scale comuni. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione e consistenza, il tutto così come rilevato all'attualità, ovvero in sede del sopralluogo effettuato in data 28.11.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. (Custode Giudiziario del bene), a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole quindi focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta inserito in un complesso edilizio di maggior consistenza, nonché di evidente remota costruzione, posto sul lato ovest in fregio alla centralissima pubblica Piazza Giuseppe Mazzini, comprendente ulteriori porzioni immobiliari disposte ai vari livelli, precipuamente ad uso abitativo, e che trova una sua origine presumibilmente intorno ai primissimi anni '500, giusto quanto rilevabile sia dalle cartografie storiche catastali, ovvero dalla cartografia riferita al Vecchio Catasto Terreni (VCT) della Sezione "E" di "Pescia" la cui stesura grafica è stata "aggiornata" sul terreno a tutto il mese di Luglio dell'anno 1873, ma soprattutto da quanto documentato dall'allora Ministero della Pubblica Istruzione con proprio Provvedimento notificato in data 22.07.1964, con il quale ha decretato il fabbricato di maggior consistenza di cui appunto la porzione immobiliare staggita risulta far parte, ovvero il "palazzo" così come denominato, come meritevole di tutela artistica e storica ai sensi della Legge 01.06.1939 n. 1089, in quanto comunque edificio la cui costruzione è stata fatta risalire appunto al XVI secolo. Circostanza quest'ultima che verrà più approfonditamente analizzata nel contesto della presente perizia. Constatata quindi l'indubbia origine storica del complesso di cui risulta quindi far parte anche il bene staggito, si riferisce di un edificio, nel suo complesso, la cui facciata principale lato ovest si erige in fregio alla pubblica Piazza Giuseppe Mazzini (già denominata Piazza Grande e poi Piazza Vittorio Emanuele II), a cui fa da cornice grazie al suo curato aspetto architettonico, e facendo pertanto eco a quanto precisato nel sopra citato Provvedimento del Ministero della Pubblica Istruzione, ove viene definito, tale edificio, come "parte integrante e insostituibile dell'intera Piazza Mazzini". Lo stesso risulta pertanto far parte di una più ampia schiera di ulteriori fabbricati di varie epoche e stili, e quindi aventi altezze diversificate tra loro, e che di fatto si sviluppano tutti attorno alla menzionata Piazza, conferendole una conformazione allungata, ma allo stesso tempo ampia, e costituente quest'ultima di fatto il punto focale della parte del centro storico della città di Pescia, posta in destra idraulica dell'omonimo torrente. In effetti l'edificio di maggior consistenza, risulta sui lati nord e sud direttamente aderente ad ulteriori fabbricati, proprio nella logica e conformazione della tipologia edilizia a "schiera", mentre sul restante lato est risulta affacciarsi sul pubblico viale Francesco Forti, e quindi proprio sul limitrofo torrente "Pescia". E' in effetti in questa porzione est dell'edificio di maggior consistenza che risulta inserita planimetricamente e spazialmente la porzione immobiliare di interesse, e quindi prospiciente proprio il torrente "Pescia", nonché evidentemente posizionata sul lato opposto rispetto alla pubblica Piazza Giuseppe Mazzini dalla quale ne viene invece garantito l'accesso. Tipologia edilizia e caratteristiche evidentemente di remota origine che da un lato conferiscono indubbiamente un evidente pregio storico ed artistico all'intero edificio di cui risulta far parte il bene staggito, ma che allo stesso tempo, analizzate e valutate con uno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sguardo alle ormai attuali variate esigenze e abitudini generali della quotidianità, portano con sé evidenti carenze che potremmo definire, parafrasandole, di tipo logistico e pratico. Quanto sopra per significare che trattasi di un edificio che proprio per la sua conformazione e composizione si presenta come complessivamente elevato su cinque piani fuori terra, oltre piano interrato, o quanti effettivamente siano, tutti collegati tra loro a mezzo unicamente di un vano scale, sicuramente di ampie dimensioni e caratteristico nella sua conformazione e sviluppo, ma costituente comunque un disagio, soprattutto laddove si debba raggiungere le porzioni immobiliari poste ai piani più elevati, tra cui possiamo evidentemente annoverare anche quella in trattazione, che si ricorda ubicata a livello del piano individuabile come secondo. Edificio quindi privo allo stato dei luoghi di un vano ascensore. Anticipazione questa di quanto più nel dettaglio analizzato al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". Allargando ora lo sguardo all'area e contesto paesaggistico che si sviluppa intorno all'edificio in cui risulta inserito il bene staggito, si evidenzia la presenza di una fitta rete di viabilità pubbliche che si snodano dalla centrale Piazza Giuseppe Mazzini e che consentono di raggiungere nel giro di poco distanza, tutti i servizi pubblici, annoverando tra questi, anche l'ospedale SS. Cosma e Damiano, quale principale struttura sanitaria della "Valdinievole" situata nel centro di Pescia, che anche servizi di altra natura costituiti da strutture sia commerciali e direzionali tendenzialmente di medie dimensioni e anche di recente realizzazione, presentandosi quindi come un'area completamente urbanizzata, completa pertanto di opere di urbanizzazione comprendenti anche spazi a verde funzionali alla vita all'aperto e comunque di decoro, e di spazi adibiti a parcheggi pubblici. Contesto paesaggistico quindi caratterizzato da una zona centrale che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, conferisce alla città di Pescia un'importanza area culturale e storica, ai margini della quale si sviluppa un territorio oggi caratterizzato dalla presenza di edificazioni sparse, comprendenti anche edifici e strutture di recente costruzione quali centri commerciali e direzionali, dotato quindi dei primari servizi quali scuole, palestre, uffici postale, istituti bancari, nonché di infrastrutture, e costituente ancora oggi, anche se con molta meno incisività degli anni passati, un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Contesto che affonda quindi le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo, anche se ancora oggi rinveniamo comunque la presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, con percezione dei caratteri originariamente agricoli della zona che in alcuni casi sono appunto rimasti del tutto invariati, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Tutto quanto sopra per riferire di una zona potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti, ma che guardando agli ultimi anni, ha denotato un andamento non del tutto florido Tutto quanto sopra riportato vuole pertanto avere come unico scopo quello di fornire una panoramica generale dell'ambito e contesto paesaggistico e relative caratteristiche in cui il bene staggito risulta collocato, senza poi tralasciare quanto più nello specifico andato a puntualizzare nei dedicati paragrafi della presente perizia in relazione alle effettive condizioni di manutenzione e conservazione dello stesso, questi ultimi quali elementi che purtroppo non conducono a favorevoli considerazioni in prospettiva soprattutto del suo valore economico e quindi della sua reale appetibilità sul mercato immobiliare attuale, e senza poi tralasciare le problematiche dal punto di vista della regolarità edilizia, il tutto come appunto più nello specifico esposto ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" e "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "19". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 421, Sub. 8, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di una unità abitativa con relativa pertinenza facente parte di un edificio condominiale di maggior consistenza posto nel Comune e Pescia, con accesso dalla pubblica Piazza Giuseppe Mazzini, il tutto ricadente secondo l'attuale Piano Operativo Comunale (P.O.C.) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.05.2019, successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20.07.2022, in zona classificata come "A – Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico" normata dall'art. 26.3 delle relative Norme Tecniche di Attuazione che recitano testualmente: 1.Le zone A riguardano i centri storici e le parti-matrici storiche degli insediamenti urbani. 2.Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art.15, sono: a) residenziale: residenza ordinaria, residenza specialistica, residenza collettiva, attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione; b) industriale e artigianale: artigianato di servizio; c) commerciale al dettaglio: esercizi di vicinato, pubblici esercizi; d) turistico-ricettiva: attività ricettive alberghiere, attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva; e) direzionale e di servizio, studi professionali e uffici direzionali, attrezzature sociali e culturali, attrezzature scolastiche in genere, attrezzature sanitarie ed assistenziali, strutture associative, attrezzature per lo spettacolo, attrezzature sportive, attrezzature religiose, mobilità meccanizzata. 3.Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 03 sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18. Per gli edifici e le attrezzature pubbliche presenti nelle zone A sono consentiti eventuali ampliamenti richiesti da esigenze funzionali di interesse pubblico, purché nel rispetto del contesto architettonico e paesaggistico della zona A e nel rispetto di quanto previsto per gli immobili tutelati ope legis ex art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.. 4.Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa nel rispetto dell'impianto urbanistico storicizzato e dei caratteri architettonici e tipologici del contesto del centro storico. Per interventi edilizi che riguardano trasformazioni di parti consistenti dei tessuti edilizi e che ricomprendono più edifici si deve procedere con interventi di ristrutturazione urbanistica o rigenerazione urbana attraverso strumenti attuativi quali PR o P.R.U. o PAC o PUC come definiti all'art.11: anche in questo caso deve essere rispettato l'impianto urbanistico storicizzato e i caratteri architettonici e morfotipologici del centro storico: in questo caso deve essere approvata una variante contestuale al P.O. attraverso la predisposizione di una nuova scheda- norma TU_rn da redigere secondo il modello dell'Elaborato D.T.02b. Per gli edifici e le attrezzature pubbliche presenti nelle zone A e non identificati come zone F2 sono consentiti eventuali ampliamenti richiesti da esigenze funzionali di interesse pubblico anche oltre il parametro IC definito per le F2, purché nel rispetto architettonico e paesaggistico della zona A e nel rispetto di quanto previsto per gli immobili tutelati ope legis ex art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.. 5.Per tutti gli spazi pubblici e gli elementi di arredo urbano presenti o da realizzare all'interno delle zone A devono essere rispettate le direttive di cui all'art.18 e gli indirizzi contenuti nell'Elaborato DT03. Per gli spazi pubblici tutelati ope legis, ex art. 10, comma 4g, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., prevalgono le disposizioni e le procedure autorizzative degli interventi dettate dal D.Lgs 42/2004. 6.Al fine di favorire il recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, sono consentite le seguenti deroghe ai parametri igienico-sanitari: a) per quanto riguarda l'ampiezza dei locali abitabili, sia principali che accessori, e le altezze degli stessi è consentita una deroga in riduzione sino ad un massimo del 12% rispetto ai parametri di legge; b) per quanto riguarda il rapporto aereo-illuminante tra superfici dei vani e superfici aereo-illuminanti è consentita una deroga fino ad 1/14 rispetto ai minimi previsti dal D.M. del 05/07/1975; i servizi igienici potranno essere aerati solo in modo meccanico e l'illuminazione potrà essere in questo caso solo elettrica; c) per i locali sottotetto valgono le norme di cui all'art.14; d) la dimensione minima delle unità abitative, non può essere inferiore a 50 mq di SCal, salvo i monolocali che possono essere di mq. 28 di SCal per una persona e di mq. 38 di SCal per due persone. Si segnala inoltre che il fabbricato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

risulta altresì classificato come "edificio e/o complesso edilizio di rilevante valore storico - architettonico" normato dall'articolo 18.1 delle medesime sopra menzionate Norme Tecniche di Attuazione che testualmente riportano: 1. Sono quelli riconducibili alla Classe di valore 1, di particolare rilevanza storica, architettonica e paesaggistica che costituiscono il patrimonio edilizio "di pregio" del Comune di Pescia. Rientrano in questa fattispecie : a)gli edifici vincolati con Decreto Ministeriale ai sensi dell'art. 10 e 13, del Codice e i beni culturali immobili vincolati ai sensi dell'art. 45 del Codice; b)gli edifici tutelati ope legis ai sensi dell'art. 10 del Codice non ancora soggetti a verifica di cui all'art. 12 del codice , di cui all'art.6. 8 comma 1 delle presenti norme. 2.Il grado di intervento consentito è quello della Manutenzione Ordinaria, della Manutenzione Straordinaria e del Restauro Architettonico, come definiti all'art.17. 3.Le pertinenze storicizzate e quant'altro costituisce elemento caratterizzante il contesto architettonico e paesaggistico dell'edificio tutelato devono essere conservate nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e paesaggistici del fabbricato e del contesto circostante. 4.Gli interventi relativi a questa fattispecie sono sottoposti alle disposizioni e alle procedure di autorizzazione dettate dal D. Lgs.22 gennaio 2004 n. 42. 5.Rientrano nella fattispecie di cui al comma 1.b gli edifici pubblici di età superiore ai settanta a, fino alla verifica ministeriale di cui all'art. 12 del Codice, non abbia dato esito negativo, in questo caso essi potranno essere esclusi dalla tutela di cui all'art. 10 del Codice. In tal senso si ribadisce, come già segnalato nel contesto della presente perizia, che l'unità abitativa in trattazione, come l'intero edificio condominiale di maggior consistenza di cui è parte, risulta assoggettato al vincolo di cui alla Legge 01.06.1939 n. 1089, così come apposto con Provvedimento dell'allora Ministero della Pubblica Istruzione emesso in data 08.07.1964, notificato in data 22.07.1964, trascritto a Pescia in data 24.08.1964 al n. 1685 del Registro Particolare, unito in copia alla presente come allegato n. "5". Secondo il Piano Strutturale vigente per il Comune di Pescia, la porzione immobiliare con relativa area pertinenziale ricade in Unità Territoriali Organiche Elementari n. 3 – Centro – normate dall'art 58 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Naturalmente tutto quanto sopra indicato a livello normativo è stato desunto dalla documentazione e cartografie estrapolabili dal dedicato sito ufficiale del Comune di Pescia e/o ulteriori Enti dedicati, e quindi fatte salve le variazioni e/o modifiche dei regolamenti e strumenti urbanistici e di pianificazione che potranno intervenire, con variazione quindi dei previgenti, nel periodo intercorrente tra il deposito della presente perizia e la eventuale vendita forzata del bene in questione. A corredo si unisce alla presente come allegato n. "22" la documentazione tecnica comprendete stralcio delle cartografie dei vigenti strumenti urbanistici per il Comune di Pescia, con relative Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: **€ 95.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Piazza Giuseppe Mazzini n.c. 89, piano 2^		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 421, Sub. 8, Categoria A2	**Superficie**	156,89 mq
Stato conservativo:	Il bene di che trattasi, che si ricorda individuabile in una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa posta al piano secondo di un edificio condominiale di maggior consistenza e di remota costruzione, corredata di cantina pertinenziale posta invece al piano configurabile come interrato, alla data di effettuazione del sopralluogo, è risultata di fatto abitata e comunque utilizzata da parte del soggetto esecutato, come giustamente indicato anche nel verbale redatto da parte del personale presente in rappresentanza di IS.VE.G (Istituto vendite giudiziarie), proprio in sede del sopralluogo effettuato in data 28.11.2024. Nonostante ciò, e quindi per quanto è stato possibile accertare a livello visivo, correlato anche alla sua epoca di costruzione, si può riferire di uno stato di manutenzione e conservazione che nel suo complesso si presenta in condizioni "normali", dovendo però rilevare che alcune porzioni e/o locali facenti parte dell'unità abitativa, o comunque a servizio della stessa, necessita di evidenti interventi manutenzione. Si riferisce infatti che allo stato dei luoghi sono riscontrabili evidenti segnali di degrado causa l'evidente mancata manutenzione periodica sia di alcuni locali che degli elementi di corredo, quali rivestimenti a parete, infissi sia interni che esterni, imbiancature delle pareti etc.. Da quanto accertabile in loco emerge pertanto la ragionevole certezza del fatto che i beni in trattazione non risultano essere stati oggetto, già da molti anni, di ogni e qualsiasi intervento od opere manutentive o di risanamento, proponendoci quindi una situazione attuale non del tutto favorevole, anche in prospettiva di una sua congrua valutazione in termini di valore, e quindi di una sua concreta appetibilità sul mercato immobiliare. E' preliminarmente indispensabile pertanto precisare che quanto enunciato al presente paragrafo non deve ritenersi esaustivo di tutte le particolarità e specificità che nel loro insieme consentono di qualificare le condizioni di conservazione e manutenzione di un immobile, ma comunque propositivo di un quadro generale che indirizzi anche l'eventuale aggiudicatario verso una consapevolezza dell'effettivo stato di "salute" del bene staggito e delle sue strutture, e quindi salvo poi ulteriori elementi e circostanze che potranno essere verificate in seguito solo mediante accertamenti da effettuarsi anche a livello impiantistico. In tal senso, lo scrivente non può esimersi, ad esempio, nel segnalare quanto potuto accertare a livello visivo in riferimento agli infissi esterni (finestre) a servizio dei due locali camera posti in estremità est dell'unità abitativa, direttamente prospettanti sul pubblico Viale Francesco Forti. Trattasi evidentemente di infissi di vecchia fattura, con struttura in legno e dotati di vetri singoli, che necessitano di evidenti opere di restauro, o comunque di sostituzione, stante il fatto che nell'ambito del parapetto della finestra a servizio della camera in estremità sud est, risultano presenti internamente macchie e efflorescenze con sfogliamento e distacco dell'intonaco, plausibilmente causate da infiltrazioni di acqua provenienti dal sovrastante infisso, o comunque a causa di una sua non adeguata impermeabilità sotto l'azione di pioggia battente. Rimanendo in tema di infissi non ci si può esimere dal segnalare che le persiane esterne a protezione delle finestre appena sopra menzionate, anch'esse in legno del tipo alla "fiorentina", risultano in condizioni del tutto precarie, con evidenza già allo stato dei luoghi di un distacco di alcuni loro elementi. Condizione questa che risulta oltretutto pericolosa in termini di salvaguarda sia della privata che pubblica incolumità, accertato che al di sotto di tali persiane risulta presente una terrazza a livello del piano primo, e comunque poste in prossimità del citato pubblico Viale Francesco Forti. In tema di infissi si riferisce altresì di alcune porte interne che risultano danneggiate, o comunque addirittura mancanti. Per quanto attiene le rifiniture interne si segnalano essere ancora presenti in parte quelle usualmente utilizzate negli anni in cui risulta essere stato edificato l'edificio di maggior consistenza, e pertanto tipiche dell'epoca, compreso la pavimentazione di alcuni locali costituita generalmente da elementi in cotto, evidentemente di epoca remota. Solo nella zona "giorno" dell'unità abitativa, ovvero nell'intera area di ingresso e del soggiorno ed angolo cottura, si rileva una pavimentazione evidentemente realizzata in epoca successiva, e quindi plausibilmente posata in opera a inizio degli anni '90, in concomitanza con gli ulteriori lavori andati a realizzare in virtù delle pratiche edilizie meglio descritte al paragrafo "regolarità edilizia", e costituite da mattonelle in gres porcellanato, colore effetto cotto, poste in diagonale. Medesima pavimentazione che si ripresenta a anche a corredo del soppalco presente nell'ambito della volumetria del locale soggiorno, mentre nell'ulteriore soppalco presente nell'ambito della volumetria della camera posta in estremità nord est dell'unità abitativa si rileva una pavimentazione		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	ancora diversa, ovvero sempre in gres porcellanato ma di diversa colorazione e posa in opera. Volendosi soffermare brevemente sui due menzionati soppalchi, è necessario puntualizzare fin da ora sul fatto che gli stessi risultano allo stato dei fatti, realizzati senza alcun titolo abilitativo apparente, e pertanto da ritenersi irregolari dal punto di vista edilizio e strutturale. Peraltro soppalchi andati appunto a realizzare mediante la posa in opera di strutture in acciaio alle quali sono stati poi interposti travetti in legno e sovrastanti mezzane di cotto, e quindi completamente utilizzabili e fruibili mediante l'installazione di scale prefabbricate di tipo "a chiocciola" per il soppalco posto nell'ambito del locale soggiorno, mentre di tipo "tradizionale" ad una unica rampa, per quello posto nell'ambito del locale camera. Strutture in acciaio che peraltro, alla luce dell'attuale normativa antisismica, presentano evidenti criticità a livello strutturale, ponendo nello specifico l'attenzione sull'incastro di alcune travi in acciaio nelle murature perimetrali portanti, proprio in prossimità delle spallette di vani porta. Circostanza questa per la quale si rimanda a maggiori e sicuramente più puntuali dettagli ed approfondimenti che potranno essere fatti in sede di disamina dell'intero modello strutturale dell'unità abitativa da parte di tecnico specializzato, anche in relazione al contesto condominiale in cui la stessa evidentemente risulta inserita, nonché valutato che l'unità abitativa risulta oltretutto assoggettata al vincolo artistico e storico di cui alla Legge 01.06.1939 n. 1089, così come apposto con Provvedimento dell'allora Ministero della Pubblica Istruzione emesso in data 08.07.1964, notificato in data 22.07.1964, trascritto a Pescia in data 24.08.1964 al n. 1685 del Registro Particolare. Opere strutturali che hanno peraltro interessato parti che possono delinearsi come parti comuni, quali appunto le murature portanti, e quindi plausibilmente assoggettate ad un preventivo assenso di natura condominiale. Informazioni ed analisi queste ultime che potranno poi essere comunque meglio approfondite e valutate a cura dell'eventuale aggiudicatario del bene. Fatta questa necessaria puntualizzazione, non è sfuggita in sede del sopralluogo, la presenza nell'ambito dell'attuale locale ad uso ripostiglio/dispensa, in angolo nord est dello stesso, di efflorescenze e sfogliamenti con distacco di intonaco sulla muratura, dovuti plausibilmente a fenomeni di umidità la cui causa potrà all'uopo essere verificata ed accertata, valutato anche che tale muratura risulta di fatto direttamente confinante ad una porzione immobiliare di altra proprietà. Anche nel locale bagno sono riscontrabili muffe nella parete lato nord, prospiciente la chiostrina interna, quale conseguenza plausibilmente dalla percentuale di umidità che normalmente è presente all'interno di tali locali in virtù dell'utilizzo di acqua calda che genera un innalzamento del tasso di umidità andando a favorire lo sviluppo delle muffe in corrispondenza delle pareti fredde, come nel caso specifico. Non sono però da escludere ulteriori e diverse cause che potranno essere accertate all'uopo. Rimanendo nel locale bagno si è accertano danneggiamenti al rivestimento del rivestimento a parete, nonché dei sanitari ivi presenti, che in alcuni casi risultano completamenti staccati dalla parete. Ulteriore locale che presenta condizioni non del tutto accettabili, è il piccolo ripostiglio/ centrale termica (già locale w.c.) avente accesso dal piccolo ballatoio esterno, che si presenta in pessime condizioni di manutenzione ed ospitante al suo interno la caldaia murale ed un boiler elettrico a servizio dell'unità abitativa. Volendo terminare la descrizione si può in ultimo riferire di un locale cantina pertinenziale posto a livello del piano interrato, che si presenta in evidenti pessime condizioni, privo di infisso di ingresso, di pavimentazione, di illuminazione, e rifinito pertanto totalmente al grezzo, e comunque evidentemente inutilizzato da moltissimo tempo. Senza ulteriormente dilungarsi si ritiene unicamente di ribadire che le sintetiche considerazioni e valutazioni sopra esposte costituiscono una mera indicazione di quello che è stato possibile constatare visivamente in sede di sopralluogo nella data del 28.11.2024, avanzando in tal senso la necessità di dover affrontare da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario, e se del caso, un più puntuale accertamento delle effettive condizioni ed efficienza anche degli impianti sia elettrico che termo – idraulico. Per quanto sopra ed a maggior chiarimento, si rimanda all'elaborato grafico schematico ed indicativo unito come allegato n. "2", nonché alla ricognizione fotografica unita invece alla presente come allegato n. "20" attestante lo stato effettivo dei luoghi, e con allegata relativa planimetria indicativa dei vari punti di vista delle riprese fotografiche, e quindi il tutto così come rilevato in sede del sopralluogo effettuato in data 28.11.2024. Valutazioni tutte queste sopra esposte che comunque sono state tenute in debito conto anche in sede di individuazione del più probabile valore di mercato del bene staggito. Il tutto salvo poi eventuali e diverse condizioni che potranno presentarsi al momento del trasferimento della proprietà, anche in conseguenza dell'eventuale peggioramento dell'attuale situazione che potrebbe presentarsi nel periodo intercorrente tra la data del sopralluogo effettuato dallo scrivente e la data dell'eventuale vendita forzata della porzione immobiliare in argomento. Per quanto sopra si demanda comunque anche alle eventuali necessarie verifiche e manutenzioni che potranno essere richieste da parte del Custode Giudiziario nominato.
Descrizione:	Trattasi di una porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa facente parte di un edificio condominiale di maggiore consistenza, in Comune di Pescia, sviluppantesi su un unico livello, e posta al piano configurabile come secondo, avente accesso dal n.c. 89 della pubblica Piazza Giuseppe Mazzini per mezzo di ingresso e corridoio comuni posti al piano terreno e quindi di ampio vano scale che si sviluppa ai vari piani, anch'esso evidentemente a comune ed a servizio anche della maggior parte delle residue porzioni immobiliari costituenti l'intero fabbricato. Si presenta come corredata di una cantina posta a livello del piano configurabile come interrato, anche quest'ultima accessibile per mezzo di corridoi e rampe scale comuni. Non volendo oltremodo dilungarsi nelle specifiche del bene staggito, si rimanda per quanto attiene le effettive caratteristiche, stato di manutenzione e consistenza, il tutto così come rilevato all'attualità, ovvero in sede del sopralluogo effettuato in data 28.11.2024 unitamente a personale dell'ISVEG s.r.l. (Custode Giudiziario del bene), a quanto più nel dettaglio riportato nel contesto della presente, con particolare riferimento al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". In questo primo scorcio di perizia si vuole quindi focalizzare l'attenzione sulle principali caratteristiche estrinseche dello stesso, constatando che risulta inserito in un complesso edilizio di maggior consistenza, nonché di evidente remota costruzione, posto sul lato ovest in fregio alla centralissima pubblica Piazza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Giuseppe Mazzini, comprendente ulteriori porzioni immobiliari disposte ai vari livelli, precipuamente ad uso abitativo, e che trova una sua origine presumibilmente intorno ai primissimi anni '500, giusto quanto rilevabile sia dalle cartografie storiche catastali, ovvero dalla cartografia riferita al Vecchio Catasto Terreni (VCT) della Sezione "E" di "Pescia" la cui stesura grafica è stata "aggiornata" sul terreno a tutto il mese di Luglio dell'anno 1873, ma soprattutto da quanto documentato dall'allora Ministero della Pubblica Istruzione con proprio Provvedimento notificato in data 22.07.1964, con il quale ha decretato il fabbricato di maggior consistenza di cui appunto la porzione immobiliare staggita risulta far parte, ovvero il "palazzo" così come denominato, come meritevole di tutela artistica e storica ai sensi della Legge 01.06.1939 n. 1089, in quanto comunque edificio la cui costruzione è stata fatta risalire appunto al XVI secolo. Circostanza quest'ultima che verrà più approfonditamente analizzata nel contesto della presente perizia. Constatata quindi l'indubbia origine storica del complesso di cui risulta quindi far parte anche il bene staggito, si riferisce di un edificio, nel suo complesso, la cui facciata principale lato ovest si erige in fregio alla pubblica Piazza Giuseppe Mazzini (già denominata Piazza Grande e poi Piazza Vittorio Emanuele II), a cui fa da cornice grazie al suo curato aspetto architettonico, e facendo pertanto eco a quanto precisato nel sopra citato Provvedimento del Ministero della Pubblica Istruzione, ove viene definito, tale edificio, come "parte integrante e insostituibile dell'intera Piazza Mazzini". Lo stesso risulta pertanto far parte di una più ampia schiera di ulteriori fabbricati di varie epoche e stili, e quindi aventi altezze diversificate tra loro, e che di fatto si sviluppano tutti attorno alla menzionata Piazza, conferendole una conformazione allungata, ma allo stesso tempo ampia, e costituente quest'ultima di fatto il punto focale della parte del centro storico della città di Pescia, posta in destra idraulica dell'omonimo torrente. In effetti l'edificio di maggior consistenza, risulta sui lati nord e sud direttamente aderente ad ulteriori fabbricati, proprio nella logica e conformazione della tipologia edilizia a "schiera", mentre sul restante lato est risulta affacciarsi sul pubblico viale Francesco Forti, e quindi proprio sul limitrofo torrente "Pescia". E' in effetti in questa porzione est dell'edificio di maggior consistenza che risulta inserita planimetricamente e spazialmente la porzione immobiliare di interesse, e quindi prospiciente proprio il torrente "Pescia", nonché evidentemente posizionata sul lato opposto rispetto alla pubblica Piazza Giuseppe Mazzini dalla quale ne viene invece garantito l'accesso. Tipologia edilizia e caratteristiche evidentemente di remota origine che da un lato conferiscono indubbiamente un evidente pregio storico ed artistico all'intero edificio di cui risulta far parte il bene staggito, ma che allo stesso tempo, analizzate e valutate con uno sguardo alle ormai attuali variate esigenze e abitudini generali della quotidianità, portano con sé evidenti carenze che potremmo definire, parafrasandole, di tipo logistico e pratico. Quanto sopra per significare che trattasi di un edificio che proprio per la sua conformazione e composizione si presenta come complessivamente elevato su cinque piani fuori terra, oltre piano interrato, o quanti effettivamente siano, tutti collegati tra loro a mezzo unicamente di un vano scale, sicuramente di ampie dimensioni e caratteristico nella sua conformazione e sviluppo, ma costituente comunque un disagio, soprattutto laddove si debba raggiungere le porzioni immobiliari poste ai piani più elevati, tra cui possiamo evidentemente annoverare anche quella in trattazione, che si ricorda ubicata a livello del piano individuabile come secondo. Edificio quindi privo allo stato dei luoghi di un vano ascensore. Anticipazione questa di quanto più nel dettaglio analizzato al dedicato paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti". Allargando ora lo sguardo all'area e contesto paesaggistico che si sviluppa intorno all'edificio in cui risulta inserito il bene staggito, si evidenzia la presenza di una fitta rete di viabilità pubbliche che si snodano dalla centrale Piazza Giuseppe Mazzini e che consentono di raggiungere nel giro di poco distanza, tutti i servizi pubblici, annoverando tra questi, anche l'ospedale SS. Cosma e Damiano, quale principale struttura sanitaria della "Valdinievole" situata nel centro di Pescia, che anche servizi di altra natura costituiti da strutture sia commerciali e direzionali tendenzialmente di medie dimensioni e anche di recente realizzazione, presentandosi quindi come un'area completamente urbanizzata, completa pertanto di opere di urbanizzazione comprendenti anche spazi a verde funzionali alla vita all'aperto e comunque di decoro, e di spazi adibiti a parcheggi pubblici. Contesto paesaggistico quindi caratterizzato da una zona centrale che con i suoi edifici medievali, chiese e piazze, conferisce alla città di Pescia un'importanza area culturale e storica, ai margini della quale si sviluppa un territorio oggi caratterizzato dalla presenza di edificazioni sparse, comprendenti anche edifici e strutture di recente costruzione quali centri commerciali e direzionali, dotato quindi dei primari servizi quali scuole, palestre, uffici postale, istituti bancari, nonché di infrastrutture, e costituente ancora oggi, anche se con molta meno incisività degli anni passati, un importante centro per il commercio florovivaistico, grazie alla particolare architettura ospitante appunto il "Mercato dei Fiori Piante Toscana", quest'ultima ubicata in prossimità dell'asse viario denominato via dei Fiori, di collegamento poi con la via Romana, quest'ultima costituente importante collegamento con il casello autostradale di "Chiesina Uzzanese" del tratto "A11" (Firenze - Viareggio). Contesto che affonda quindi le sue origini in un territorio caratterizzato da ampie e vaste aree a verde a vocazione prettamente agricola, ma che risulta di fatto aver poi subito un sostanziale cambiamento con una evidente evoluzione che nel corso degli anni ha portato ad una sempre maggiore urbanizzazione e quindi trasformazione in coerenza con l'evolversi delle vicende economiche e culturali, e quindi con una conseguente e chiara evoluzione e variazione sia "quantitativa" che "qualitativa" del tessuto insediativo, anche se ancora oggi rinveniamo comunque la presenza anche di aziende agricole generalmente circondate da terreni agricoli ben curati, con percezione dei caratteri originariamente agricoli della zona che in alcuni casi sono appunto rimasti del tutto invariati, con presenza ancora oggi di ampie aree a verde a conduzione agricola e/o florovivaistica con una numerosa presenza di coltivazioni in serra. Tutto quanto sopra per riferire di una zona potenzialmente di apprezzabile interesse anche dal punto di vista della commerciabilità dei beni immobili ivi presenti, ma che guardando agli ultimi anni, ha denotato un andamento non del tutto florido Tutto quanto sopra riportato vuole pertanto avere come unico scopo quello di fornire una panoramica generale dell'ambito e contesto paesaggistico e relative caratteristiche in cui il bene staggito risulta collocato, senza poi tralasciare quanto più nello specifico andato a puntualizzare nei dedicati paragrafi della presente perizia in relazione alle effettive condizioni di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	manutenzione e conservazione dello stesso, questi ultimi quali elementi che purtroppo non conducono a favorevoli considerazioni in prospettiva soprattutto del suo valore economico e quindi della sua reale appetibilità sul mercato immobiliare attuale, e senza poi tralasciare le problematiche dal punto di vista della regolarità edilizia, il tutto come appunto più nello specifico esposto ai dedicati paragrafi "caratteristiche costruttive prevalenti" e "regolarità edilizia". Senza ulteriormente dilungarsi, e per permettere una più consapevole ed immediata comprensione e individuazione del contesto urbano e paesaggistico appena sopra proposto, si rimanda alle riprese aeree che vengono unite quale allegato n. "1" e raffiguranti, in diverse visuali ed estensione, l'area ove risulta inserito il bene staggito, il tutto per infondere consapevolezza ed un primo feedback di quanto in trattazione. Per maggiori dettagli fotografici specifici delle caratteristiche e consistenza del bene si rimanda inoltre alla dedicata ricognizione fotografica unita nel contesto della presente come allegato n. "19".
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Da quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, e quindi da quanto risultante anche dal verbale in tale data redatto da personale dell'ISVEG, quale custode giudiziario del bene, la porzione immobiliare ad uso e destinazione abitativa con relativa pertinenza ad uso cantina, è risultata abitata e quindi utilizzata dallo stesso soggetto esecutato Signora **** Omissis ****. Constatazione questa supportata anche dalle risultanze delle certificazioni rilasciate in prima battuta dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Pescia, ed in seconda battuta anche dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Pistoia – Ufficio Territoriale di Pescia, ovvero rispettivamente il certificato di residenza e stato di famiglia della medesima Signora **** Omissis **** ove è indicato l'indirizzo di residenza in Piazza Giuseppe Mazzini n.c. 89, ovvero presso proprio l'unità abitativa in trattazione, e quindi la certificazione attestante che secondo le ricerche effettuate presso l'Anagrafe Tributaria non risultano registrati per il bene medesimo contratti di locazione e/o comodato d'uso. Certificazioni queste che si trovano unite in copia, tra le altre, come allegati n. "13" et n. "14", ed alle quali evidentemente si rimanda per un maggior chiarimento di quanto appena sopra esposto. In merito allo stato di occupazione della porzione immobiliare, correlate alle tempistiche necessarie per la formalizzazione dell'eventuale procedura di vendita giudiziaria, si rimanda, ove ne ricorra il caso, a successivi accertamenti e verifiche periodiche che potranno essere esperite da parte del Custode Giudiziario che verrà nominato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009