

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rauty Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	12
Premessa.....	12
Descrizione	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2	13
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1	14
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	15
Bene N° 5 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1	16
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	16
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	17
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	18
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via di Tazzerina e Sardigna	18
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	19
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	20
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	20
Bene N° 13 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 12, piano T-1	21
Lotto 1	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2	22
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	22
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1	22
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	22
Bene N° 5 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1	22
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	23
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	23
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	23
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	23
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	23
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	23
Titolarità	23
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2	23
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	24
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1	24

Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	24
Bene N° 5 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1.....	25
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	25
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	25
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	26
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	26
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	26
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	27
Confini.....	27
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	27
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	27
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1.....	28
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	28
Bene N° 5 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1.....	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	28
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	28
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	28
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	28
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	28
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	29
Consistenza.....	29
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	29
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	30
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1.....	30
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	31
Bene N° 5 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1.....	31
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	32
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	32
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	33
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	33

Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	34
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	34
Cronistoria Dati Catastali.....	35
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	35
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	36
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1.....	37
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	38
Bene N° 5 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1.....	39
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	40
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	41
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	42
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	43
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	44
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	45
Dati Catastali.....	45
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	45
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	46
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1.....	47
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	48
Bene N° 5 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1.....	48
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	49
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	50
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	51
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	51
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	52
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	53
Precisazioni.....	54
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	54
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	55
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1.....	56

Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	57
Bene N° 5 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1.....	58
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	58
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	59
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	59
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	59
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	60
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	61
Patti.....	62
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	62
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	63
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1.....	63
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	64
Bene N° 5 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1.....	65
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	66
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	67
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	68
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	68
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	70
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	71
Stato conservativo.....	72
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	72
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	73
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1.....	73
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	73
Bene N° 5 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1.....	74
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	74
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	75
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	75
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	75

Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	75
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	75
Parti Comuni.....	76
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	76
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	76
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1.....	76
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	76
Bene N° 5 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1.....	76
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	77
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	77
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	77
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	77
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	77
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	77
Servitù, censo, livello, usi civici.....	77
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	77
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	78
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1.....	78
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	79
Bene N° 5 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1.....	80
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	80
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	80
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	80
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	81
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	81
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	81
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	81
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	81
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	82
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1.....	83

Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	84
Bene N° 5 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1.....	84
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	85
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	85
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	85
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	86
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	86
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	86
Stato di occupazione.....	87
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	87
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	87
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1.....	87
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	87
Bene N° 5 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1.....	88
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	88
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	88
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	88
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	88
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	89
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	89
Provenienze Ventennali.....	89
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	89
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	90
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1.....	91
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2.....	91
Bene N° 5 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1.....	92
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	93
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	94
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	94
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna.....	95

Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	96
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	97
Formalità pregiudizievoli	98
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2	98
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2	99
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1	100
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2	102
Bene N° 5 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1	103
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	104
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	105
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	107
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	108
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	109
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	109
Normativa urbanistica.....	110
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2	110
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2	111
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1	111
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2	112
Bene N° 5 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1	112
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	113
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	113
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	114
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	114
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	115
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	115
Regolarità edilizia.....	116
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2	116
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2	118
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1	121

Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2	122
Bene N° 5 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1	124
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	127
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	127
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	128
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	129
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	130
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	132
Vincoli od oneri condominiali	132
Bene N° 1 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2	132
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2	133
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1	133
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2	133
Bene N° 5 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1	134
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	134
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	134
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	134
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	134
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	135
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	135
Lotto 2	135
Completezza documentazione ex art. 567	135
Titolarità	135
Confini	136
Consistenza	136
Cronistoria Dati Catastali	136
Dati Catastali	137
Precisazioni	138
Stato conservativo	138
Parti Comuni	138
Servitù, censo, livello, usi civici	138
Caratteristiche costruttive prevalenti	138
Stato di occupazione	139

Provenienze Ventennali.....	139
Formalità pregiudizievoli.....	139
Normativa urbanistica.....	141
Regolarità edilizia.....	141
Vincoli od oneri condominiali.....	142
Lotto 3.....	142
Completezza documentazione ex art. 567.....	142
Titolarità.....	142
Confini.....	143
Consistenza.....	143
Cronistoria Dati Catastali.....	143
Dati Catastali.....	144
Precisazioni.....	145
Patti.....	146
Stato conservativo.....	147
Parti Comuni.....	147
Servitù, censo, livello, usi civici.....	148
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	148
Stato di occupazione.....	148
Provenienze Ventennali.....	149
Formalità pregiudizievoli.....	150
Normativa urbanistica.....	151
Regolarità edilizia.....	152
Vincoli od oneri condominiali.....	155
Stima / Formazione lotti.....	156
Lotto 1	156
Lotto 2	170
Lotto 3	172
Riserve e particolarità da segnalare.....	175
Riepilogo bando d'asta.....	177
Lotto 1	177
Lotto 2	184
Lotto 3	184
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 32/2025 del R.G.E.	186
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 2.307.488,38	186
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 18.400,00	193
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 128.335,00	193
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	195

Bene N° 1 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2	195
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2	195
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1	196
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2	197
Bene N° 5 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1	198
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	199
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	200
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	201
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via di Tazzerina e Sardigna	202
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	203
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	203
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	203
Bene N° 13 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 12, piano T-1	204



In data 29/03/2025, il sottoscritto Arch. Rauty Giacomo, con studio in Via Cavour, 37 - 51100 - Pistoia (PT), email studiorauty@gmail.com, PEC giacomorauty@pec.it, Tel. 349 7845892, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 43.91589, 10.88086)
- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 43.91588, 10.88023)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.91583, 10.87971)
- **Bene N° 4** - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 43.91591, 10.88092)
- **Bene N° 5** - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.91594, 10.88116)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna (Coord. Geografiche: 43.91652, 10.87967)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna (Coord. Geografiche: 43.91700, 10.88082)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna (Coord. Geografiche: 43.91646, 10.88139)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via di Tazzerina e Sardigna (Coord. Geografiche: 43.91496, 10.87872)
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna (Coord. Geografiche: 43.91572, 10.87899)
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna (Coord. Geografiche: 43.91534, 10.88057)
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna (Coord. Geografiche: 43.91548, 10.87965)
- **Bene N° 13** - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 12, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.91586, 10.88149)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

L'immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde.

L'abitazione è la Villa storica di Montebuono, terratetto libero su due lati facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto dal parco e dagli annessi della Villa.

L'immobile è composto al piano terreno da piccolo vano ingresso con due ripostigli, un più ampio ingresso centrale suddiviso da pilastri, cinque rimesse, due studi, vari disimpegni, camera, w.c., sottoscala, cucina, vasto parco sul davanti e vasto giardino all'italiana sul retro.

Il primo piano è raggiungibile da una doppia rampa di scale monumentale esterna, e da due scale interne, ed è composto da un salone con loggiato, locale pinacoteca, due camere, due salotti, un locale a biblioteca, una sala da pranzo, un bagno, due antibagni, due w.c., vari disimpegni, un ripostiglio. Tramite una scala lignea si raggiunge un soppalco con tre locali.

Il secondo piano raggiungibile con due scale interne distinte è composto da sette camere, un locale a biblioteca, un guardaroba, vari disimpegni, un salotto, un ripostiglio, tre bagni. Tramite una scala si raggiunge un mezzanino composto da un unico locale; dal locale guardaroba tramite due scale (una ad est e una ad ovest) si raggiungono le soffitte dell'immobile.

Il terzo piano raggiungibile da una scala è composto da un disimpegno e da una camera; dal disimpegno tramite una scala si raggiunge un locale a soffitta e un ampio locale a mansarda.

Nella cucina a piano terreno è presente un monumentale focolare in pietra, composto da due colonne e da soprastante architrave scolpito recante lo stemma dei **** Omissis ****. Tutte le sale di rappresentanza al piano nobile presentano soffitti in legno a cassettoni con travi decorate e scolpite, e le pareti interamente affrescate alla maniera barocca. La stanza adibita a guardaroba al secondo piano conserva un imponente armadiatura in legno di noce.

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.

Si precisa che tutto il piano soffitte e la porzione est del secondo piano sono inagibili e deve essere interdetto il passaggio alle persone per pericolo di crollo di porzioni di solaio.

Si precisa che il proprietario **** Omissis **** nell'atto di compravendita con il quale è diventato intestatario del bene è intervenuto come titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Pistoia, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Pistoia **** Omissis **** R.E.A. N. **** Omissis ****.

In generale l'acquisto di un immobile da un'impresa è un atto esente Iva.

L'Iva si applica nel caso di cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

L'immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde.

L'abitazione è una della pertinenze della Villa storica di Montebuono, ed è un terra-tetto libero su due lati facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto dal parco e dagli annessi della Villa. L'immobile è composto al piano terreno da un locale cucina, un disimpegno e due rimesse.

Il primo piano, raggiungibile da una rampa di scale, è composto da una camera, due bagni, un disimpegno, un terrazzo e due ripostigli.

Il secondo piano raggiungibile da una scala in legno è composto da un locale a soffitta.

Il fabbricato è collegato con le due unità immobiliari confinanti, ad ovest a piano terreno con la limonaia, mentre ad est al piano terreno e al piano primo con la Villa storica.

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.

Si precisa che il proprietario **** Omissis **** nell'atto di compravendita con il quale è diventato intestatario del bene è intervenuto come titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Pistoia, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Pistoia **** Omissis **** R.E.A. N. **** Omissis ****.

In generale l'acquisto di un immobile da un'impresa è un atto esente Iva.

L'Iva si applica nel caso di cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

L'immobile oggetto di perizia denominato "Limonaia" si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde.

Il fabbricato, pertinenza della vicina Villa storica di Montebuono, è un terratetto adibito a limonaia libero su tre lati, facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto dal parco e dagli annessi della Villa. L'immobile è composto al piano terreno da un unico vano utilizzato per riporre i vasi con le piante di limone.

E' presente sul lato nord una piccola torretta, locale attualmente inaccessibile in quanto la scala a pioli che vi conduce è instabile.

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.

Si precisa che il proprietario **** Omissis **** nell'atto di compravendita con il quale è diventato intestatario del bene è intervenuto come titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Pistoia, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Pistoia **** Omissis **** R.E.A. N. **** Omissis ****.

In generale l'acquisto di un immobile da un'impresa è un atto esente Iva.

L'Iva si applica nel caso di cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

L'immobile oggetto di perizia denominato "Casa del Casiere" si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde.

L'abitazione è una della pertinenze della Villa storica di Montebuono, ed è un terra-tetto libero su due lati facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto dal parco e dagli annessi della Villa. L'immobile è composto al piano terreno da un ingresso, un disimpegno antibagno, un w.c., due rimesse, un ufficio, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio sottoscala e un salotto/pranzo.

Il primo piano, raggiungibile da due rampe di scale, è composto da tre camere, un disimpegno, un bagno, un terrazzo.

Il secondo piano raggiungibile da una scala è composto da soffitta/sottotetto.

Il fabbricato è collegato con le due unità immobiliari confinanti, ad ovest a piano terreno e al primo piano con la Villa, mentre ad est tramite la terrazza la e primo con la "Casa del Cantiniere".

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.

Il locale ripostiglio collegato alla cucina, sebbene collegato a questa unità immobiliare, è identificato catastalmente in un'altra particella e fa parte della vicina unità immobiliare "Casa del Cantiniere" (bene n. 5).

La soffitta/sottotetto risulta ingombro di materiale vario e mobilio, è stato possibile visionare solo la porzione in prossimità della scala.

Si precisa che il proprietario **** Omissis **** nell'atto di compravendita con il quale è diventato intestatario del bene è intervenuto come titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Pistoia, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Pistoia **** Omissis **** R.E.A. N. **** Omissis ****.

In generale l'acquisto di un immobile da un'impresa è un atto esente Iva.

L'Iva si applica nel caso di cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni

dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).

BENE N° 5 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

L'immobile oggetto di perizia denominato "Casa del Cantiniere" si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde.

L'abitazione è una della pertinenze della Villa storica di Montebuono, ed è un terra-tetto libero su tre lati facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto dal parco e dagli annessi della Villa. L'immobile è composto al piano terreno da un ingresso, un bagno, un disimpegno con scala a vista, una cucina, un soggiorno, una rimessa, due corti a giardino una delle quali con una tettoia. A piano terreno è compreso anche un locale attualmente ad uso ripostiglio con unico accesso dalla cucina dell'unità immobiliare confinante identificato al foglio 234 part. 84 sub. 2.

Il primo piano, raggiungibile da una scala, è composto da un disimpegno con scala a vista, una camera, un guardaroba, un bagno, un piccolo locale ricavato in una torretta esterna, e una terrazza.

Il fabbricato è collegato con le due unità immobiliari confinanti:

-con l'immobile identificato al foglio 234 part. 84 sub 2. al piano primo tramite la terrazza attualmente priva di divisori, e al piano terreno tramite il vano ripostiglio con unico accesso dalla cucina del vicino,

-con l'immobile identificato al foglio 234 part. 84 sub. 1, tramite due porte che mettono in comunicazione le due corti esterne con il giardino a sud della Villa, tramite una porta che mette in comunicazione il soggiorno con il giardino a sud della Villa e tramite una porta che dall'ingresso conduce al parco a nord della Villa.

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.

Il locale ripostiglio collegato alla cucina dell'unità immobiliare confinante "bene n.4" (foglio 234 part. 84 sub 2), è identificato catastalmente nella particella 85 e fa parte della unità immobiliare "Casa del Cantiniere".

Si precisa che il proprietario **** Omissis **** nell'atto di compravendita con il quale è diventato intestatario del bene è intervenuto come titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Pistoia, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Pistoia **** Omissis **** R.E.A. N. **** Omissis ****.

In generale l'acquisto di un immobile da un'impresa è un atto esente Iva.

L'Iva si applica nel caso di cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Terreno incolto.

Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via

Tazzerina e Sardigna previo passaggio su altra proprietà. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde.

Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa.

I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.

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.

Si precisa che il proprietario **** Omissis **** nell'atto di compravendita con il quale è diventato intestatario del bene è intervenuto come titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Pistoia, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Pistoia **** Omissis **** R.E.A. N. **** Omissis ****.

In generale l'acquisto di un immobile da un'impresa è un atto esente Iva.

L'Iva si applica nel caso di cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Terreno a vivaio attualmente incolto.

Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardigna. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde.

Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa.

I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.

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.

Si precisa che il proprietario **** Omissis **** nell'atto di compravendita con il quale è diventato intestatario del bene è intervenuto come titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Pistoia, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Pistoia **** Omissis **** R.E.A. N. **** Omissis ****.

In generale l'acquisto di un immobile da un'impresa è un atto esente Iva.

L'Iva si applica nel caso di cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Terreno a vivaio attualmente incolto.

Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzarina e Sardigna. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde.

Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa.

I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.

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.

Si precisa che il proprietario **** Omissis **** nell'atto di compravendita con il quale è diventato intestatario del bene è intervenuto come titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Pistoia, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Pistoia **** Omissis **** R.E.A. N. **** Omissis ****.

In generale l'acquisto di un immobile da un'impresa è un atto esente Iva.

L'Iva si applica nel caso di cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI TAZZERINA E SARDIGNA

Terreno a vivaio attualmente incolto.

Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzarina e Sardigna previo passaggio su altra unità immobiliare. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde.

Il terreno è posto in prossimità di un ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa.

I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.

L'accesso al terreno avviene da Via Tazzarina e Sardigna e poi percorrendo una strada sterrata.

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.

Si precisa che il proprietario **** Omissis **** nell'atto di compravendita con il quale è diventato intestatario del bene è intervenuto come titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Pistoia, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Pistoia **** Omissis **** R.E.A. N. **** Omissis ****.

In generale l'acquisto di un immobile da un'impresa è un atto esente Iva.

L'Iva si applica nel caso di cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Terreno incolto.

Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardigna previo passaggio su altra proprietà. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde.

Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa.

I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.

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.

Si precisa che il proprietario **** Omissis **** nell'atto di compravendita con il quale è diventato intestatario del bene è intervenuto come titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Pistoia, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Pistoia **** Omissis **** R.E.A. N. **** Omissis ****.

In generale l'acquisto di un immobile da un'impresa è un atto esente Iva.

L'Iva si applica nel caso di cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Terreno incolto.

Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardigna previo passaggio su altra proprietà. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde.

Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa.

I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.

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.

Si precisa che il proprietario **** Omissis **** nell'atto di compravendita con il quale è diventato intestatario del bene è intervenuto come titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Pistoia, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Pistoia **** Omissis **** R.E.A. N. **** Omissis ****.

In generale l'acquisto di un immobile da un'impresa è un atto esente Iva.

L'Iva si applica nel caso di cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Terreno incolto.

Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardigna previo passaggio su altra proprietà. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde.

Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa.

I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.

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.

Si precisa che il proprietario **** Omissis **** nell'atto di compravendita con il quale è diventato intestatario del bene è intervenuto come titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Pistoia, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Pistoia **** Omissis **** R.E.A. N. **** Omissis ****.

In generale l'acquisto di un immobile da un'impresa è un atto esente Iva.

L'Iva si applica nel caso di cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).

BENE N° 13 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 12, PIANO T-1

L'immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde.

L'abitazione è una della pertinenze della Villa storica di Montebuono, ed è un terra-tetto libero su due lati facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto dal parco e dagli annessi della Villa. L'immobile è composto al piano terreno da un locale ad uso soggiorno/pranzo/cottura con scala a vista, un bagno, un disimpegno, una camera.

Il primo piano, raggiungibile da una scala a giorno, è composto da un disimpegno, un ballatoio, un bagno e un piccolo locale a soffitta che ospita la caldaia.

Il fabbricato è fa parte del condominio "Montebuono", composto da 10 villette terratetto.

Sono presenti inoltre alcune aree comuni condominiali quali:

-l'ingresso coperto e i percorsi esterni di collegamento delle varie villette identificati al foglio 234 part. 85 sub 26.

-alcuni resedi e giardini identificati al foglio 234 part. 85 sub. 11, 12, 13, 14, 27, 28. Questi spazi esterni sebbene siano di proprietà comune in quota parte a tutti i condomini, sono in uso esclusivo alle singole abitazioni che vi prospettano. L'abitazione di cui al presente Lotto 3 non ha nessuna area in uso esclusivo.

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.

Si precisa che il proprietario **** Omissis **** nell'atto di compravendita con il quale è diventato intestatario del bene è intervenuto come titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Pistoia, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Pistoia **** Omissis **** R.E.A. N. **** Omissis ****.

In generale l'acquisto di un immobile da un'impresa è un atto esente Iva.

L'Iva si applica nel caso di cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1
- **Bene N° 4** - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2
- **Bene N° 5** - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBIcata A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

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

BENE N° 2 - TERRATETTO UBIcato A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBIcato A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

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

BENE N° 4 - TERRATETTO UBIcato A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

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

L'unità immobiliare è priva di Planimetria Catastale.

BENE N° 5 - TERRATETTO UBIcato A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

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

L'immobile è privo di attestazione asseverata di agibilità.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

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

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

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

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

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

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

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.

Si precisa che **** Omissis **** è intervenuto nell'atto di compravendita quale titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Pistoia, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Pistoia

**** Omissis **** R.E.A. N. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

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.

Si precisa che **** Omissis **** è intervenuto nell'atto di compravendita quale titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Pistoia, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Pistoia **** Omissis **** R.E.A. N. **** Omissis ****.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

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.

Si precisa che **** Omissis **** è intervenuto nell'atto di compravendita quale titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Pistoia, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Pistoia **** Omissis **** R.E.A. N. **** Omissis ****.

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

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.

Si precisa che **** Omissis **** è intervenuto nell'atto di compravendita quale titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Pistoia, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Pistoia **** Omissis **** R.E.A. N. **** Omissis ****.

BENE N° 5 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

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.

Si precisa che **** Omissis **** è intervenuto nell'atto di compravendita quale titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Pistoia, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Pistoia **** Omissis **** R.E.A. N. **** Omissis ****.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

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.

Si precisa che **** Omissis **** è intervenuto nell'atto di compravendita quale titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Pistoia, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Pistoia **** Omissis **** R.E.A. N. **** Omissis ****.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

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.

Si precisa che **** Omissis **** è intervenuto nell'atto di compravendita quale titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Pistoia, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Pistoia **** Omissis **** R.E.A. N. **** Omissis ****.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

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.

Si precisa che **** Omissis **** è intervenuto nell'atto di compravendita quale titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Pistoia, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Pistoia **** Omissis **** R.E.A. N. **** Omissis ****.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

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.

Si precisa che **** Omissis **** è intervenuto nell'atto di compravendita quale titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Pistoia, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Pistoia **** Omissis **** R.E.A. N. **** Omissis ****.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

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.

Si precisa che **** Omissis **** è intervenuto nell'atto di compravendita quale titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Pistoia, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Pistoia **** Omissis **** R.E.A. N. **** Omissis ****.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

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.

Si precisa che **** Omissis **** è intervenuto nell'atto di compravendita quale titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Pistoia, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Pistoia **** Omissis **** R.E.A. N. **** Omissis ****.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Foglio 234 particella catastale 84 sub 2 a est immobile di proprietà di **** Omissis ****, Foglio 234 particella catastale 83 sub 1 a ovest immobile di proprietà di **** Omissis ****, Foglio 234 particella catastale 673 a nord terreno di proprietà di **** Omissis ****, Foglio 234 particella catastale 82 a sud terreno di proprietà di **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Foglio 234 particella catastale 83 sub 2 a ovest immobile di proprietà di **** Omissis ****, su più lati (nord, est e sud) con Foglio 234 particella catastale 84 sub 1 immobile di proprietà di **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

Foglio 234 particella catastale 84 sub 1 a sud immobile di proprietà di **** Omissis ****, Foglio 234 particella catastale 83 sub 1 a est immobile di proprietà di **** Omissis ****, Foglio 234 particella catastale 673 a ovest terreno di proprietà di **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Su più lati (nord, sud e ovest) con foglio 234 particella catastale 84 sub 1 immobile di proprietà di **** Omissis ****, Foglio 234 particella catastale 85 sub 15 a est immobile di proprietà di **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 5 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

Su più lati (nord, sud) con foglio 234 particella catastale 84 sub 1 immobile di proprietà di **** Omissis ****, Foglio 234 particella catastale 84 sub 2 a ovest immobile di proprietà di **** Omissis ****, Foglio 234 particella catastale 85 sub 16 a est immobile di proprietà di **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Foglio 234 particella catastale 673 su più lati terreno di proprietà di **** Omissis ****, Foglio 234 particella catastale 776 su più lati terreno di proprietà di **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Foglio 234 particella catastale 673 su più lati terreno di proprietà di **** Omissis ****, Foglio 234 particella catastale 784 a nord terreno di proprietà di **** Omissis ****, Via di Tazzerina e Sardigna, s.s.a.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Foglio 234 particella catastale 595 su più lati terreno di proprietà di **** Omissis ****, Via di Tazzerina e Sardigna, s.s.a.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Foglio 234 particella catastale 84 sub 1 su più lati immobile di proprietà di **** Omissis ****, Foglio 234 particelle catastali 776, 105, 779 su più lati terreni di proprietà di **** Omissis ****, Foglio 234 particella catastale 83 sub 2 a sud-est immobile di proprietà di **** Omissis ****, Foglio 234 particelle catastali 535, 595, 675, 289, 104 su più lati terreni di proprietà di **** Omissis ****, Foglio 234 particella catastale 108 a sud terreno di proprietà di **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Foglio 234 particella catastale 673 su più lati terreno di proprietà di **** Omissis ****, Foglio 234 particella catastale 84 sub 1 a nord parco della Villa di proprietà di **** Omissis ****, Foglio 234 particella catastale 82 a est terreno di proprietà di **** Omissis **** (attualmente intestato catastalmente in maniera errata a ****

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Foglio 234 particella catastale 673 a sud terreno di proprietà di **** Omissis ****, Foglio 234 particella catastale 84 sub 1 a nord e a est parco della Villa di proprietà di **** Omissis ****, Foglio 234 particella catastale 81 a ovest terreno di proprietà di **** Omissis **** (attualmente intestato catastalmente in maniera errata a **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	102,00 mq	144,00 mq	0,5	72,00 mq	2,95 m	terreno
Abitazione	313,50 mq	418,00 mq	1	418,00 mq	2,90 m	terreno
Villa	466,88 mq	622,50 mq	1	622,50 mq	5,30 m	primo
Loggia	27,89 mq	32,00 mq	0,40	12,80 mq	5,30 m	primo
Soppalco praticabile	19,11 mq	30,00 mq	0,5	15,00 mq	0,00 m	mezzanino accesso primo piano
Abitazione	436,91 mq	579,46 mq	1	579,46 mq	3,00 m	secondo
Guardaroba	79,70 mq	82,39 mq	1	82,39 mq	5,40 m	secondo
Salone	80,11 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	7,00 m	primo
Soffitta	430,00 mq	532,44 mq	0,20	106,49 mq	1,10 m	terzo soffitte
Soffitta	27,36 mq	34,20 mq	0,5	17,10 mq	2,70 m	terzo
Mansarda	109,12 mq	136,40 mq	0,5	68,20 mq	3,00 m	quarto
Soppalco praticabile	11,55 mq	19,08 mq	0,5	9,54 mq	0,00 m	mezzanino accesso secondo piano
Giardino sup. eccedente	6474,00 mq	6474,00 mq	0,02	129,48 mq	0,00 m	terreno
Parco sup. eccedente	2822,52 mq	2822,52 mq	0,02	56,45 mq	0,00 m	terreno
Parco pari alla sup immobile	2095,48 mq	2095,48 mq	0,1	209,55 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				2490,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2490,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il pignoramento trascritto in data 18/03/2025 al registro generale n. 2367 e registro particolare n. 1541 riguarda un totale di 1/1 di piena proprietà.

Il soppalco/mezzanino con accesso dal secondo piano e le soffitte poste al terzo piano sono situate in una porzione di immobile inagibile, sono state misurate nelle planimetrie disponibili.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	14,00 mq	17,50 mq	0,5	8,75 mq	2,90 m	terreno
Abitazione	50,00 mq	62,50 mq	1	62,50 mq	2,90 m	terreno
Abitazione	53,44 mq	66,80 mq	1	66,80 mq	2,60 m	primo
Terrazzo	10,00 mq	10,00 mq	0,3	3,00 mq	0,00 m	primo
Soffitte	26,36 mq	32,95 mq	0,5	16,48 mq	3,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				157,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				157,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il pignoramento trascritto in data 18/03/2025 al registro generale n. 2367 e registro particolare n. 1541 riguarda un totale di 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	550,00 mq	616,20 mq	0,5	308,10 mq	5,00 m	terreno
Torretta	0,80 mq	1,10 mq	0,40	0,44 mq	1,80 m	primo
Totale superficie convenzionale:				308,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				308,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il pignoramento trascritto in data 18/03/2025 al registro generale n. 2367 e registro particolare n. 1541 riguarda un totale di 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,24 mq	105,65 mq	1	105,65 mq	2,95 m	terreno
Cantina	75,60 mq	94,50 mq	0,50	47,25 mq	2,95 m	terreno
Abitazione	55,88 mq	69,85 mq	1	69,85 mq	3,00 m	primo
Terrazza	9,49 mq	10,96 mq	0,3	3,29 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				226,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				226,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il pignoramento trascritto in data 18/03/2025 al registro generale n. 2367 e registro particolare n. 1541 riguarda un totale di 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 5 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,94 mq	99,82 mq	1	99,82 mq	2,60 m	terreno
Abitazione	47,17 mq	58,96 mq	1	58,96 mq	2,70 m	primo
Terrazza	29,15 mq	39,90 mq	0,3	11,97 mq	0,00 m	primo
Corte est	43,20 mq	47,88 mq	0,1	4,79 mq	0,00 m	terreno
Corte ovest	26,68 mq	29,89 mq	0,1	2,99 mq	0,00 m	terreno
Locale di deposito	16,08 mq	20,10 mq	0,25	5,03 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				183,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il pignoramento trascritto in data 18/03/2025 al registro generale n. 2367 e registro particolare n. 1541 riguarda un totale di 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Agricolo	4100,00 mq	4100,00 mq	0,02	82,00 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				82,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un terreno agricolo con previsione ad uso giardino/parco, prossimo al parco della villa storica, attualmente è incolto e invaso dai rovi.

Il pignoramento trascritto in data 18/03/2025 al registro generale n. 2367 e registro particolare n. 1541 riguarda un totale di 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Agricolo	1560,00 mq	1560,00 mq	0,02	31,20 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				31,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un terreno agricolo a vivaio con previsione ad uso giardino/parco, prossimo al parco della villa storica, attualmente è incolto e invaso dai rovi.

Il pignoramento trascritto in data 18/03/2025 al registro generale n. 2367 e registro particolare n. 1541 riguarda un totale di 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Agricolo	40,00 mq	40,00 mq	0,02	0,80 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				0,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un terreno agricolo a vivaio con previsione ad uso giardino/parco, prossimo al parco della villa storica, attualmente è incolto e invaso dai rovi.

Il pignoramento trascritto in data 18/03/2025 al registro generale n. 2367 e registro particolare n. 1541 riguarda un totale di 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Agricolo	3998,00 mq	3998,00 mq	0,02	79,96 mq	0,00 m	terreno
Parco Pubblico	3630,00 mq	3630,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	terreno
Terreno agricolo e laghetto previsto uso pubblico	1450,00 mq	1450,00 mq	0,007	10,15 mq	0,00 m	terreno
Terreno agricolo	3223,00 mq	3223,00 mq	0,007	22,56 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				112,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un terreno agricolo con previsione ad uso giardino/parco, prossimo al parco della villa storica, attualmente è incolto e invaso dai rovi.

Il pignoramento trascritto in data 07/01/2026 al registro generale n. 69 e registro particolare n. 58 riguarda un totale di 1/1 di piena proprietà.

La convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 prevede all'art.4 lettera a) che le porzioni identificate come "terreno agricolo e laghetto previsto ad uso pubblico" di superficie pari a 1450 mq (aree evidenziate in arancione nella planimetria allegata alla convenzione) siano destinate a spazi privati di uso pubblico con gestione dell'Amministrazione Comunale mediante atto da stipulare prima dell'ultimazione dei lavori. L'Amministrazione Comunale può rinunciare a tale gestione. Tenendo conto della destinazione privata ma ad uso pubblico di queste porzioni di terreno, che limiterebbe molto l'utilizzo di queste aree, come di quelle in prossimità è stato utilizzato un coefficiente che tenesse di conto di questa limitazione della proprietà e della conseguente inevitabile svalutazione.

La convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 prevede all'art.4 lettera c) che l'area posta ad ovest del complesso edilizio, perimetrata in celeste nella planimetria allegata alla convenzione, per una superficie di 4530 mq, di cui 3630 facenti sicuramente parte di questa particella, siano destinate ad uso pubblico e che tale area a parco giardino sarà ceduta dal proprietario all'Amministrazione Comunale. Tenendo conto che queste aree dovranno essere cedute al Comune il loro valore è stato ritenuto nullo, e conseguentemente è stato utilizzato per tali aree un coefficiente pari a 0.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Agricolo	1820,00 mq	1820,00 mq	0,02	36,40 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				36,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un terreno agricolo con previsione ad uso giardino/parco, prossimo al giardino all'italiana della villa storica, attualmente è incolto e invaso dai rovi.

Il pignoramento trascritto in data 07/01/2026 al registro generale n. 69 e registro particolare n. 58 riguarda un totale di 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Terreno Agricolo	1610,00 mq	1610,00 mq	0,02	32,20 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				32,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un terreno agricolo con previsione ad uso giardino/parco, prossimo al giardino all'italiana della villa storica, attualmente è incolto e invaso dai rovi.

Il pignoramento trascritto in data 07/01/2026 al registro generale n. 69 e registro particolare n. 58 riguarda un totale di 1/1 di piena proprietà.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/04/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 84, Sub. 1 Categoria A8 Cl.1, Cons. 46 vani Piano T-1-2
Dal 09/04/1988 al 09/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 84, Sub. 1 Categoria A8 Cl.1, Cons. 46 Piano T-1-2
Dal 09/04/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 84, Sub. 1 Categoria A8 Cl.1, Cons. 46 vani Rendita € 4,28 Piano T-1-2
Dal 01/01/1992 al 01/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 84, Sub. 1 Categoria A8 Cl.1, Cons. 46 vani Piano T-1-2
Dal 01/10/2004 al 07/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 84, Sub. 1 Categoria A8 Cl.1, Cons. 46 vani Piano T-1-2
Dal 07/12/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 84, Sub. 1 Categoria A8 Cl.1, Cons. 46 vani Rendita € 6.176,82

		Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 18/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 84, Sub. 1 Categoria A8 Cl.1, Cons. 46 vani Superficie catastale 1917 mq Rendita € 6.176,82 Piano T-1-2
Dal 18/12/2015 al 18/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 84, Sub. 1 Categoria A8 Cl.1, Cons. 46 vani Superficie catastale 1763 mq Rendita € 6.176,82 Piano T-1-2
Dal 18/12/2015 al 07/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 84, Sub. 1 Categoria A8 Cl.1, Cons. 46 vani Superficie catastale 1182 mq Rendita € 6.176,82 Piano T-1-2
Dal 07/02/2024 al 10/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 84, Sub. 1 Categoria A8 Cl.1, Cons. 46 vani Superficie catastale 1182 mq Rendita € 6.176,82 Piano T-1-2

Il titolare catastale corrisponde a quello attuale.

Si precisa che in data 07/12/2014 a seguito di una variazione toponomastica l'indirizzo indicato in catasto è variato da Via Tazzerina e Sardinia n. 10 a Via Azzerina e Sardinia n. 10.

E successivamente in data 07/02/2024 a seguito di una variazione toponomastica l'indirizzo indicato in catasto è variato da Via Azzerina e Sardinia n. 10 a Via Tazzerina e Sardinia n. 10.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/2004 al 01/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 83, Sub. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 216,91 Piano T-1
Dal 01/10/2004 al 07/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 83, Sub. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 216,91 Graffato T-1
Dal 07/12/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 83, Sub. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 216,91

		Graffato T-1
Dal 09/11/2015 al 07/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 83, Sub. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 134 mq Rendita € 216,91 Graffato T-1
Dal 07/02/2024 al 10/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 83, Sub. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 134 mq Rendita € 216,91 Piano T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello attuale.

Si precisa che in data antecedente il 07/07/2004 il fabbricato era accatastato al catasto terreni al Foglio 234 particella 83 come fabbricato rurale con superficie di 7 are.

Si precisa che in data 07/12/2014 a seguito di una variazione toponomastica l'indirizzo indicato in catasto è variato da Via di Tazzeria e Sardigna a Via Azzerina e Sardigna.

E successivamente in data 07/02/2024 a seguito di una variazione toponomastica l'indirizzo indicato in catasto è variato da Via Azzerina e Sardigna a Via Tazzarina e Sardigna.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/2004 al 01/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 83, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 4.132,00 Piano T
Dal 01/10/2004 al 07/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 83, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 4.132,00 Piano T
Dal 07/12/2014 al 07/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 83, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 4.132,00 Piano T
Dal 07/02/2024 al 10/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 83, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 4.132,00 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello attuale.

Si precisa che in data antecedente il 07/07/2004 il fabbricato era accatastato al catasto terreni al Foglio 234 particella 83 come fabbricato rurale con superficie di 7 are.

Si precisa che in data 07/12/2014 a seguito di una variazione toponomastica l'indirizzo indicato in catasto è variato da Via di Tazzeria e Sardigna n. 10 a Via Azzerina e Sardigna n. 10.

E successivamente in data 07/02/2024 a seguito di una variazione toponomastica l'indirizzo indicato in catasto è variato da Via Azzerina e Sardinia n. 10 a Via Tazzerina e Sardinia n. 10.

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/04/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 84, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 0,26 Piano T-1
Dal 09/04/1988 al 09/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 84, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 0,26 Piano T-1
Dal 09/04/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 84, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 0,26 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 01/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 84, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 vani Piano T-1
Dal 01/10/2004 al 07/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 84, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 vani Piano T-1
Dal 07/12/2014 al 16/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 84, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 159,07 Piano T-1
Dal 16/01/2017 al 16/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 84, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 159,07 Piano T-1
Dal 16/01/2017 al 07/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 84, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 159,07 Piano T-1
Dal 07/02/2024 al 10/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 84, Sub. 2 Categoria A4

		Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 0 mq Rendita € 159,07 Piano T-1
--	--	--

Il titolare catastale corrisponde a quello attuale.

Si precisa che in data 07/12/2014 a seguito di una variazione toponomastica l'indirizzo indicato in catasto è variato da Via Tazzerina e Sardigna n. 10 a Via Azzerina e Sardigna n. 10.

E successivamente in data 07/02/2024 a seguito di una variazione toponomastica l'indirizzo indicato in catasto è variato da Via Azzerina e Sardigna n. 10 a Via Tazzerina e Sardigna n. 10.

Si precisa che il cambio di intestazione avvenuto in data 16/01/2017 deriva da un errore nella denuncia di successione relativa ad un altro immobile, e tale errore è stato rettificato con pari data del 16/01/2017.

La superficie catastale pari a 0 mq, è un errore che deriva dalla mancanza della planimetria catastale.

BENE N° 5 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/2004 al 01/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 85, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 220,53 Piano T-1
Dal 01/10/2004 al 20/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 85, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 220,53 Piano T-1
Dal 20/05/2010 al 10/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 85, Sub. 15 Categoria F3
Dal 10/02/2012 al 11/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 85, Sub. 15 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 464,81 Piano T-1
Dal 11/02/2013 al 07/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 85, Sub. 15 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 464,81 Piano T-1
Dal 07/12/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 85, Sub. 15 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 464,81 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 18/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 85, Sub. 15 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 176 mq Rendita € 464,81

		Piano T-1
Dal 18/12/2020 al 07/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 85, Sub. 15 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 176 mq Rendita € 464,81 Piano T-1
Dal 07/02/2024 al 10/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 85, Sub. 15 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 176 mq Rendita € 464,81 Piano T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello attuale.

Si precisa che in data 07/12/2014 a seguito di una variazione toponomastica l'indirizzo indicato in catasto è variato da Via Tazzerina e Sardigna snc a Via Azzerina e Sardigna snc.

Successivamente in data 18/12/2020 a seguito di una variazione toponomastica l'indirizzo indicato in catasto è variato da Via Azzerina e Sardigna snc a Via Azzerina e Sardigna n. 12.

Infine in data 07/02/2024 a seguito di una variazione toponomastica l'indirizzo indicato in catasto è variato da Via Azzerina e Sardigna n. 12 a Via Tazzerina e Sardigna n. 12.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 10/10/1972	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 50 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 79 30
Dal 10/10/1972 al 20/12/1974	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 50 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 79 30
Dal 20/12/1974 al 09/04/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 50 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 03 01 50
Dal 09/04/1988 al 09/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 50 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 03 01 50 Reddito dominicale € 204,96 Reddito agrario € 194,64
Dal 09/04/1990 al 01/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 50 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 03 01 50 Reddito dominicale € 204,96 Reddito agrario € 194,64

Dal 01/07/2004 al 01/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 535 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 41 00 Reddito dominicale € 27,87 Reddito agrario € 26,47
Dal 01/10/2004 al 10/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 535 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 41 00 Reddito dominicale € 27,87 Reddito agrario € 26,47

Il titolare catastale corrisponde a quello attuale.

Si precisa che in data 01/07/2004 a seguito del frazionamento della particella originaria foglio 234 part. 50, è stata generata la particella di cui al foglio 234 part. 535.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 28/12/1972	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 53 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 34 60
Dal 28/12/1972 al 20/12/1974	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 53 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 34 60
Dal 20/12/1974 al 01/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 53 Qualità Vivaio Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 34 60 Reddito dominicale € 942,62 Reddito agrario € 493,56
Dal 01/07/2004 al 01/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 537 Qualità Vivaio Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 16 00 Reddito dominicale € 112,05 Reddito agrario € 58,67
Dal 01/10/2004 al 26/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 537 Qualità Vivaio Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 16 00 Reddito dominicale € 112,05 Reddito agrario € 58,67
Dal 26/01/2011 al 10/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 595 Qualità Vivaio Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 15 60

	Reddito dominicale € 109,25 Reddito agrario € 57,20
--	--

Il titolare catastale corrisponde a quello attuale.

Si precisa che in data 01/07/2004 a seguito del frazionamento della particella originaria foglio 234 part. 53, è stata generata la particella di cui al foglio 234 part. 537; e che in data 26/01/2011 a seguito del frazionamento della particella foglio 234 part. 537, è stata generata la particella di cui al foglio 234 part. 595.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 28/12/1972	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 53 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 34 60
Dal 28/12/1972 al 20/12/1974	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 53 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 34 60
Dal 20/12/1974 al 01/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 53 Qualità Vivaio Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 34 60 Reddito dominicale € 942,62 Reddito agrario € 493,56
Dal 01/07/2004 al 01/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 537 Qualità Vivaio Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 16 00 Reddito dominicale € 112,05 Reddito agrario € 58,67
Dal 01/10/2004 al 26/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 537 Qualità Vivaio Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 16 00 Reddito dominicale € 112,05 Reddito agrario € 58,67
Dal 26/01/2011 al 10/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 596 Qualità Vivaio Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 40 Reddito dominicale € 2,80 Reddito agrario € 1,47

Il titolare catastale corrisponde a quello attuale.

Si precisa che in data 01/07/2004 a seguito del frazionamento della particella originaria foglio 234 part. 53, è stata generata la particella di cui al foglio 234 part. 537; e che in data 26/01/2011 a seguito del frazionamento della particella foglio 234 part. 537, è stata generata la particella di cui al foglio 234 part. 596.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 10/10/1972	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 80 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 56 00
Dal 10/10/1972 al 09/04/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 80 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 56 00
Dal 09/04/1988 al 09/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 80 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 56 00 Reddito dominicale € 180,67 Reddito agrario € 161,13
Dal 09/04/1990 al 01/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 80 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 56 00 Reddito dominicale € 180,67 Reddito agrario € 161,13
Dal 01/07/2004 al 01/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 539 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 24 25 Reddito dominicale € 143,90 Reddito agrario € 128,34
Dal 01/10/2004 al 05/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 539 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 24 25 Reddito dominicale € 143,90 Reddito agrario € 128,34
Dal 05/05/2010 al 31/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 539 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 24 04 Reddito dominicale € 143,66 Reddito agrario € 128,12
Dal 31/01/2012 al 20/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 630 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 23 62 Reddito dominicale € 143,17 Reddito agrario € 127,69
Dal 20/03/2015 al 21/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 673 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 23 01 Reddito dominicale € 142,46

Reddito agrario € 127,06

Il titolare catastale corrisponde a quello attuale.

Si precisa che in data 01/07/2004 a seguito del frazionamento della particella originaria foglio 234 part. 80, è stata generata la particella di cui al foglio 234 part. 539; che in data 31/01/2012 a seguito del frazionamento della particella originaria foglio 234 part. 539, è stata generata la particella di cui al foglio 234 part. 630; che in data 20/03/2015 a seguito del frazionamento della particella originaria foglio 234 part. 630, è stata generata la particella di cui al foglio 234 part. 673.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 10/10/1972	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 81 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 18 20
Dal 10/10/1972 al 09/04/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 81 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 18 20
Dal 09/04/1988 al 09/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 81 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 18 20 Reddito dominicale € 12,37 Reddito agrario € 11,75
Dal 09/04/1990 al 09/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 81 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 18 20 Reddito dominicale € 12,37 Reddito agrario € 11,75
Dal 09/04/1990 al 13/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 81 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 18 20 Reddito dominicale € 12,37 Reddito agrario € 11,75
Dal 13/10/2024 al 22/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 81 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 18 20 Reddito dominicale € 12,37 Reddito agrario € 11,75

I titolari catastali **** Omissis **** e **** Omissis **** non corrispondono a quello reale **** Omissis ****, in quanto non è stata effettuata la voltura catastale a seguito dell'atto di compravendita del 14/07/2004.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 10/10/1972	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 82 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 16 10
Dal 10/10/1972 al 09/04/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 82 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 16 10
Dal 09/04/1988 al 09/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 82 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 16 10 Reddito dominicale € 18,65 Reddito agrario € 16,63
Dal 09/04/1990 al 09/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 82 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 16 10 Reddito dominicale € 18,65 Reddito agrario € 16,63
Dal 09/04/1990 al 13/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 82 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 16 10 Reddito dominicale € 18,65 Reddito agrario € 16,63
Dal 13/10/2024 al 22/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 82 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 16 10 Reddito dominicale € 18,65 Reddito agrario € 16,63

I titolari catastali **** Omissis **** e **** Omissis **** non corrispondono a quello reale **** Omissis ****, in quanto non è stata effettuata la voltura catastale a seguito dell'atto di compravendita del 14/07/2004.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2**

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

234	84	1		A8	1	46 vani	1182 mq	6176,82 €	T-1-2
-----	----	---	--	----	---	---------	---------	-----------	-------

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la corrispondenza catastale, sia la visura che la planimetria catastale non riportano il giardino a sud e il parco a nord. La planimetria catastale del 1940 riporta erroneamente i locali appartenenti alla pertinenza della Villa lato ovest (foglio 234 particella 83 sub. 1), non sono rappresentate due rimesse a piano terreno, l'ingresso con due piccole rimesse ricavate sotto lo scalone di accesso al primo piano esterno, manca un antibagno al piano primo, non è rappresentato il soppalco al primo piano e il mezzanino con accesso dal secondo piano.

Le variazioni necessarie consistono nel ripresentare nuova planimetria catastale corretta inserendo i locali mancanti ed eliminando le porzioni appartenenti alle vicine pertinenze, e inserendo il giardino davanti e il parco sul retro.

Il costo per l'aggiornamento catastale è stimato in circa a 8.000,00 euro, comprensivo di rilievo, e redazione di nuovo DOCFA e diritti catastali.

Il pignoramento trascritto in data 18/03/2025 al registro generale n.2367 e registro particolare n.1541 riguarda la proprietà dell'intero bene.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	234	83	1		A4	5	5 vani	134 mq	216,91 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la corrispondenza catastale, sia la visura che la planimetria catastale non riportano la soffitta al secondo piano.

La planimetria catastale del 2004 inoltre presenta vari errori quali il locale al primo piano angolo nord-est non riporta la scritta "bagno", il locale indicato al primo piano come W.C. è in realtà un ripostiglio, il piccolo

disimpegno presente al primo piano è suddiviso in due piccoli locali uno destinato a W.C. e l'altro a disimpegno. Sono presenti altri errori che non variano la rendita catastale, quali la mancata rappresentazione della porta della cantina e la finestra segnata come una porta, la finestra del W.C. non rappresentata.

Le variazioni necessarie consistono nel ripresentare nuova planimetria catastale corretta inserendo i locali mancanti correggendo gli errori di rappresentazione.

Il costo per l'aggiornamento catastale è stimato in circa a 1.100,00 euro, comprensivo di rilievo, redazione di nuovo DOCFA e diritti catastali.

Il pignoramento trascritto in data 18/03/2025 al registro generale n.2367 e registro particolare n.1541 riguarda la proprietà dell'intero bene.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	234	83	2		D1				4132 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la corrispondenza catastale, la planimetria catastale del 2004 non raffigura il piccolo locale presente nella torretta al primo piano attualmente inaccessibile perché la scala a pioli che ne consentiva l'accesso è inagibile.

Il pavimento dell'immobile è attualmente ricoperto da un importante strato di terra, questa non permette di misurare le altezze interne, che misurate sul posto discostano di circa 50 cm da quanto riportato in planimetria. In corrispondenza della torretta non è stato riportato un setto murario di sostegno, e manca la rappresentazione della porta di collegamento con la vicina rimessa appartenente ad un'altra unità immobiliare (foglio 234 particella 83 sub. 1).

La categoria catastale D1 (opifici) non corrisponde con l'attuale uso dell'immobile, la categoria catastale corretta risulterebbe C2 (magazzini e locali di deposito).

Le variazioni necessarie consistono nel ripresentare nuova planimetria catastale corretta inserendo il locale mancante ed eliminando/correggendo le difformità.

Il costo per l'aggiornamento catastale è stimato in circa a 1.000,00 euro, comprensivo di rilievo, e redazione di nuovo DOCFA e diritti catastali.

Il pignoramento trascritto in data 18/03/2025 al registro generale n.2367 e registro particolare n.1541 riguarda la proprietà dell'intero bene.

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	234	84	2		A4	1	7 vani	0 mq	159,07 €	T-1	

Corrispondenza catastale
Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la corrispondenza catastale. La planimetria catastale del fabbricato non è presente. La visura catastale presenta varie difformità: la superficie catastale risulta erroneamente pari a 0 mq, sono riportati soltanto il piano terreno e primo, e non la soffitta/sottotetto presente al secondo piano. La visura non riporta il ripostiglio con accesso dalla cucina posto nella particella 85, tale locale appartenente al fabbricato confinante dovrà essere nuovamente messo in collegamento con l'unità immobiliare originaria identificata al foglio 234 particella 85 subalterno 15.

Le variazioni necessarie consistono nel presentare la planimetria catastale mancante, e correggere i vari dati mancanti o errati. Il costo per l'aggiornamento catastale è stimato in circa a 1.800,00 euro, comprensivo di rilievo, e redazione di nuovo DOCFA e diritti catastali.

Il pignoramento trascritto in data 18/03/2025 al registro generale n.2367 e registro particolare n.1541 riguarda la proprietà dell'intero bene.

BENE N° 5 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	234	85	15		A3	5	6 vani	176 mq	464,81 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la corrispondenza catastale.

La planimetria catastale del 2012 presenta vari errori quali: il locale bagno al primo terreno risulta spostato verso est andando a ricomprendere il locale indicato come ripostiglio. Il bagno presenta una finestra prospiciente la corte interna non rappresentata. La finestra rappresentata in planimetria nel bagno attualmente è una porta che conduce al un locale ripostiglio non rappresentato. La piccola porta rappresentata nella parte sud del soggiorno è una finestra. Non sono rappresentate alcune nicchie e alcune lesene, il numero dei gradini delle rampe della scala non corrisponde.

Al primo piano i gradini presenti nel disimpegno che conducono alla camera e alla torretta sono erroneamente rappresentati, il locale presente all'interno della torretta risulta leggermente diverso da quanto rappresentato, la porta che conduce alla terrazza e la vicina finestra risultano spostati, nella camera manca un muretto vicino alla porta di accesso.

La planimetria catastale non riporta varie porzioni dell'unità immobiliare quali: la seconda corte scoperta presente al piano terreno e la relativa tettoia, il locale rimessa con accesso dalla porta posta sotto la tettoia, porzione della terrazza posta al primo piano, non risulta inoltre rappresentato il locale ripostiglio con unico accesso dall'unità immobiliare confinante (foglio 234 part.84 sub 2).

La visura catastale riporta come indirizzo Via di Tazzerina e Sardinia n.12, in realtà l'accesso all'immobile avviene tramite il parco della Villa con accesso dal civico n. 10.

Risulta inoltre errato l'elaborato planimetrico che non riporta al piano primo una porzione della terrazza.

Le variazioni necessarie consistono nel ripresentare nuova planimetria catastale corretta inserendo le porzioni mancanti e correggendo gli errori di rappresentazione, e correggere l'elaborato planimetrico.

Il costo per l'aggiornamento catastale è stimato in circa a 1.600,00 euro, comprensivo di rilievo, redazione di nuovo DOCFA e diritti catastali.

Il pignoramento trascritto in data 18/03/2025 al registro generale n.2367 e registro particolare n.1541 riguarda la proprietà dell'intero bene.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
234	535				Seminativo	2	00 41 00	27,87 €	26,47 €	

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

L'estratto di mappa catastale rappresentante il terreno corrisponde allo stato dei luoghi.

Non sussiste una stretta corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo) e quella esistente, dato che nessuna parte del terreno è coltivata ma risulta in stato di abbandono e invasa dai rovi. Potrebbe essere considerato un seminativo in fase di riposo.

La qualificazione più corretta di questa particella catastale ad oggi dovrebbe essere quella di "incolto improduttivo".

La variazione della coltura può essere presentata direttamente dal proprietario del terreno indicando quale sia il nuovo tipo di coltura all'interno del modulo "Mod. 26" scaricabile direttamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Una volta compilato il modello va inviato, preferibilmente via PEC in modo da avere riscontro del corretto invio, all'Ufficio provinciale del territorio di Pistoia.

Per questo tipo di variazione non si preventivano quindi spese.

Il pignoramento trascritto in data 18/03/2025 al registro generale n. 2367 e registro particolare n. 1541 riguarda la proprietà dell'intero bene.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
234	595				Vivaio	2	00 15 60	109,25 €	57,2 €	

Corrispondenza catastale

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

L'estratto di mappa catastale rappresentante il terreno corrisponde allo stato dei luoghi.

Non sussiste una stretta corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (vivaio) e quella esistente, dato che attualmente il terreno risulta invaso da rovi e arbusti oltre a qualche albero di più grande dimensione. Potrebbe essere considerato un vivaio in fase di riposo.

La qualificazione più corretta di questa particella catastale ad oggi dovrebbe essere quella di "incolto improduttivo".

La variazione della coltura può essere presentata direttamente dal proprietario del terreno indicando quale sia il nuovo tipo di coltura all'interno del modulo "Mod. 26" scaricabile direttamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Una volta compilato il modello va inviato, preferibilmente via PEC in modo da avere riscontro del corretto invio, all'Ufficio provinciale del territorio di Pistoia.

Per questo tipo di variazione non si preventivano quindi spese.

Il pignoramento trascritto in data 18/03/2025 al registro generale n. 2367 e registro particolare n. 1541

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
234	596				Vivaio	2	00 00 40	2,8 €	1,47 €	

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

L'estratto di mappa catastale rappresentante il terreno corrisponde allo stato dei luoghi, anche se si specifica che la particella non è segnata o delimitata fisicamente in alcun modo in quanto nella servitù trascritta di diritto di utilizzazione del fondo servente in via esclusiva è espressamente convenuto che l'acquirente non poteva in alcun modo delimitare con rete metallica, muretti o siepi l'area, salvo espressa autorizzazione degli Enti competenti.

Non sussiste una stretta corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (vivaio) e quella esistente, dato che attualmente il terreno risulta invaso da rovi, arbusti oltre a qualche albero di piccola dimensione ed è attualmente inaccessibile. Potrebbe essere considerato un vivaio in fase di riposo.

La qualificazione più corretta di questa particella catastale ad oggi dovrebbe essere quella di "incolto improduttivo".

La variazione della coltura può essere presentata direttamente dal proprietario del terreno indicando quale sia il nuovo tipo di coltura all'interno del modulo "Mod. 26" scaricabile direttamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Una volta compilato il modello va inviato, preferibilmente via PEC in modo da avere riscontro del corretto invio, all'Ufficio provinciale del territorio di Pistoia.

Per questo tipo di variazione non si preventivano quindi spese.

Il pignoramento trascritto in data 18/03/2025 al registro generale n. 2367 e registro particolare n. 1541 riguarda la proprietà dell'intero bene.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superfici e	Reddito dominante	Reddito	Graffato

				Cens.		ha are ca	le	agrario	
234	673				Seminativo arborato irriguo	1 01 23 01	142,46 €	127,06 €	

Corrispondenza catastale

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

L'estratto di mappa catastale rappresentante il terreno corrisponde allo stato dei luoghi.

Non sussiste una stretta corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (Seminativo arborato irriguo) e quella esistente, dato che nessuna parte del terreno è coltivata ma risulta in stato di abbandono e invasa dai rovi. Potrebbe essere considerato un seminativo in fase di riposo.

La qualificazione più corretta di questa particella catastale ad oggi dovrebbe essere quella di "incolto improduttivo".

La variazione della coltura può essere presentata direttamente dal proprietario del terreno indicando quale sia il nuovo tipo di coltura all'interno del modulo "Mod. 26" scaricabile direttamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Una volta compilato il modello va inviato, preferibilmente via PEC in modo da avere riscontro del corretto invio, all'Ufficio provinciale del territorio di Pistoia.

Per questo tipo di variazione non si preventivano quindi spese.

Il pignoramento trascritto in data 07/01/2026 al registro generale n. 69 e registro particolare n. 58 riguarda la proprietà dell'intero bene.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
234	81				Seminativo	2	00 18 20	12,37 €	11,75 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'estratto di mappa catastale rappresentante il terreno corrisponde allo stato dei luoghi.

Non sussiste una stretta corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo) e quella esistente, dato che nessuna parte del terreno è coltivata ma risulta in stato di abbandono e invasa dai rovi.

Potrebbe essere considerato un seminativo in fase di riposo.

La qualificazione più corretta di questa particella catastale ad oggi dovrebbe essere quella di "incolto improduttivo".

La variazione della coltura può essere presentata direttamente dal proprietario del terreno indicando quale sia il nuovo tipo di coltura all'interno del modulo "Mod. 26" scaricabile direttamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Una volta compilato il modello va inviato, preferibilmente via PEC in modo da avere riscontro del corretto invio, all'Ufficio provinciale del territorio di Pistoia.

Per questo tipo di variazione non si preventivano quindi spese.

Il pignoramento trascritto in data 07/01/2026 al registro generale n. 69 e registro particolare n. 58 riguarda la proprietà dell'intero bene.

Al limitare del terreno a sud-ovest sono state realizzate abusivamente alcune tettoie con struttura metallica e copertura in pannelli, probabilmente ad uso pollaio, tali tettoie dovranno essere rimosse. Il costo della demolizione è calcolato nel paragrafo della regolarità edilizia.

I titolari catastali **** Omissis **** e **** Omissis **** non corrispondono a quello reale **** Omissis ****, in quanto non è stata effettuata la voltura catastale a seguito dell'atto di compravendita del 14/07/2004.

Il costo per le volture catastali ammontano a circa 250,00 euro fra oneri professionali e diritti catastali.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
234	82				Seminativo arborato irriguo	1	00 16 10	18,65 €	16,63 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'estratto di mappa catastale rappresentante il terreno corrisponde allo stato dei luoghi.

Non sussiste una stretta corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo arborato irriguo) e quella esistente, dato che nessuna parte del terreno è coltivata ma risulta in stato di abbandono e invasa dai rovi. Potrebbe essere considerato un seminativo in fase di riposo.

La qualificazione più corretta di questa particella catastale ad oggi dovrebbe essere quella di "incolto improduttivo".

La variazione della coltura può essere presentata direttamente dal proprietario del terreno indicando quale sia il nuovo tipo di coltura all'interno del modulo "Mod. 26" scaricabile direttamente dal sito dell'Agenzia delle

Entrate.

Una volta compilato il modello va inviato, preferibilmente via PEC in modo da avere riscontro del corretto invio, all'Ufficio provinciale del territorio di Pistoia.

Per questo tipo di variazione non si preventivano quindi spese.

Il pignoramento trascritto in data 07/01/2026 al registro generale n. 69 e registro particolare n. 58 riguarda la proprietà dell'intero bene.

I titolari catastali **** Omissis **** e **** Omissis **** non corrispondono a quello reale **** Omissis ****, in quanto non è stata effettuata la voltura catastale a seguito dell'atto di compravendita del 14/07/2004.

Il costo per le volture catastali ammontano a circa 250,00 euro fra oneri professionali e diritti catastali.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Si precisa che gli altri immobili oggetto del presente pignoramento, hanno come unico accesso quello dal giardino a sud (per quanto riguarda il mappale 83 sub 1 e 2) e dal parco a nord (per quanto riguarda il mappale 84 sub 2 e il mappale 85 sub 15), e quindi in caso di vendita separata e non in un unico lotto dovrà essere costituita una servitù di passaggio.

Si precisa inoltre che tutto il piano soffitte e la porzione est del secondo piano sono inagibili e deve essere interdetto il passaggio alle persone per pericolo di crollo di porzioni di solaio.

L'immobile denominato Villa di Montebuono, con annesso giardino all'italiana a sud e prato a nord, fu oggetto di notifica di importante interesse ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089, art. 3, in data 5 giugno 1944; e che successivamente, con Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 17/06/1996 al n. 1669 Reg. Part. il suddetto vincolo di importante interesse artistico e storico è stato rinnovato relativamente ai beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia nel foglio 234 dai mappali 80 per porzione, 81, 82, 83 e 85 ed a quelli identificati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune sempre nel foglio 234 dai mappali 84 sub 1 e 84 sub 2.

Fanno parte integrante del vincolo gli arredi del complesso monumentale descritti nella relazione storico-artistica.

Qualsiasi opera e intervento che interessi l'immobile deve ottenere preventivo nulla-osta della Soprintendenza.

Trattandosi di fabbricato di particolare pregio architettonico vincolato ai sensi del D.LGS 42 del 22 gennaio 2004, gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà sono denunciati al Ministero per i beni culturali e ambientali a norma dell'art. 59 del testo unico per l'eventuale esercizio della prelazione.

La denuncia è effettuata entro trenta giorni dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare, al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni.

L'efficacia dell'atto di trasferimento rimane subordinata alla condizione sospensiva che entro i due mesi dalla data della notifica non sia esercitata da parte del Ministero dei beni culturali e ambientali la prelazione di cui all'art. 60 e seguenti del relativo testo unico.

Salvo le prelazioni previste per legge, nella convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 è stato stabilito all'art.4 lettera h) che per ciascun proprietario delle unità immobiliari previste nella "Villa" sarà costituito un diritto di prelazione avente validità decennale dall'ultimazione dei lavori nel caso di successiva vendita di una delle altre unità immobiliari del complesso. Il diritto di prelazione non opererà nel caso in cui il proprietario dell'unità immobiliare intenda cedere l'unità, a titolo oneroso o gratuito, ad un parente come

definito dall'art. 74 del codice civile.

L'immobile denominato Villa di Montebuono, con annesso giardino all'italiana a sud e prato a nord, è soggetto a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) denominato "Zona circostante la Villa Montebono sita nella frazione Barile del Comune di Pistoia" codice regionale 9047182, codice ministeriale 90131, D.M. 06/10/1970, Gazzetta Ufficiale n. 274 del 28 ottobre 1970. Qualsiasi opera esterna, che modifichi l'assetto esistente o i prospetti delle facciate dei vari edifici, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica prima di poter eseguire gli interventi.

Porzione del giardino dell'immobile denominato Villa di Montebuono è soggetto a vincolo paesaggistico, art 142 del D.Lgs 42/2004 lettera g) I territori coperti da foreste e boschi.

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, è stato disciplinato con la convenzione urbanistica atto del 05/04/2007 notaio Zogheri repertorio 22352/8095 trascritto il 19/04/2007 Reg. generale n. 4010 Reg. part. n. 2273. Ed è quindi soggetto a tutte le sue prescrizioni e obblighi.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Si precisa che l'immobile oggetto del pignoramento ha come unico accesso quello dal giardino della Villa a sud (foglio 234 mappale 84 sub 1), mentre la rimessa ha come unico accesso quello dalle limonaie (foglio 234 mappale 83 sub 2), e quindi in caso di vendita separata e non in un unico lotto dovrà essere costituita una servitù di passaggio.

L'immobile, pertinenza della Villa di Montebuono, fu oggetto di notifica di importante interesse ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089, art. 3, in data 5 giugno 1944; e successivamente, con Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 17/06/1996 al n. 1669 Reg. Part. il suddetto vincolo di importante interesse artistico e storico è stato rinnovato relativamente ai beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia nel foglio 234 dai mappali 80 per porzione, 81, 82, 83 e 85 ed a quelli identificati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune sempre nel foglio 234 dai mappali 84 sub 1 e 84 sub 2.

Fanno parte integrante del vincolo gli arredi del complesso monumentale descritti nella relazione storico-artistica.

Qualsiasi opera e intervento che interessi l'immobile deve ottenere preventivo nulla-osta della Soprintendenza.

Trattandosi di fabbricato di particolare pregio architettonico vincolato ai sensi del D.LGS 42 del 22 gennaio 2004, gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà sono denunciati al Ministero per i beni culturali e ambientali a norma dell'art. 59 del testo unico per l'eventuale esercizio della prelazione.

La denuncia è effettuata entro trenta giorni dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare, al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni.

L'efficacia dell'atto di trasferimento rimane subordinata alla condizione sospensiva che entro i due mesi dalla data della notifica non sia esercitata da parte del Ministero dei beni culturali e ambientali la prelazione di cui all'art. 60 e seguenti del relativo testo unico.

Salvo le prelazioni previste per legge, la convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 è stato stabilito all'art.4 lettera h) che per ciascun proprietario delle unità immobiliari previste nella "Villa" sarà costituito un diritto di prelazione avente validità decennale dall'ultimazione dei lavori nel caso di successiva vendita di una delle altre unità immobiliari del complesso. Il diritto di prelazione non opererà nel caso in cui il proprietario dell'unità immobiliare intenda cedere l'unità, a titolo oneroso o gratuito, ad un parente come definito dall'art. 74 del codice civile.

L'immobile denominato Villa di Montebuono, con annesso giardino all'italiana a sud e prato a nord, è soggetto a

vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) denominato "Zona circostante la Villa Montebono sita nella frazione Barile del Comune di Pistoia" codice regionale 9047182, codice ministeriale 90131, D.M. 06/10/1970, Gazzetta Ufficiale n. 274 del 28 ottobre 1970. Qualsiasi opera esterna, che modifichi l'assetto esistente o i prospetti delle facciate dei vari edifici, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica prima di poter eseguire gli interventi.

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, è stato disciplinato con la convenzione urbanistica atto del 05/04/2007 notaio Zogheri repertorio 22352/8095 trascritto il 19/04/2007 Reg. generale n. 4010 Reg. part. n. 2273. Ed è quindi soggetto a tutte le sue prescrizioni e obblighi.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

Si precisa che l'immobile oggetto del pignoramento ha come unico accesso quello dal giardino della Villa a sud (foglio 234 mappale 84 sub 1), e quindi in caso di vendita separata e non in un unico lotto dovrà essere costituita una servitù di passaggio.

L'immobile denominato Villa di Montebuono, con annesso giardino all'italiana a sud e prato a nord, fu oggetto di notifica di importante interesse ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089, art. 3, in data 5 giugno 1944; e che successivamente, con Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 17/06/1996 al n. 1669 Reg. Part. il suddetto vincolo di importante interesse artistico e storico è stato rinnovato relativamente ai beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia nel foglio 234 dai mappali 80 per porzione, 81, 82, 83 e 85 ed a quelli identificati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune sempre nel foglio 234 dai mappali 84 sub 1 e 84 sub 2.

Fanno parte integrante del vincolo gli arredi del complesso monumentale descritti nella relazione storico-artistica.

Qualsiasi opera e intervento che interessi l'immobile deve ottenere preventivo nulla-osta della Soprintendenza.

Trattandosi di fabbricato di particolare pregio architettonico vincolato ai sensi del D.LGS 42 del 22 gennaio 2004, gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà sono denunciati al Ministero per i beni culturali e ambientali a norma dell'art. 59 del testo unico per l'eventuale esercizio della prelazione.

La denuncia è effettuata entro trenta giorni dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare, al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni.

L'efficacia dell'atto di trasferimento rimane subordinata alla condizione sospensiva che entro i due mesi dalla data della notifica non sia esercitata da parte del Ministero dei beni culturali e ambientali la prelazione di cui all'art. 60 e seguenti del relativo testo unico.

Salvo le prelazioni previste per legge, la convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 è stato stabilito all'art.4 lettera h) che per ciascun proprietario delle unità immobiliari previste nella "Villa" sarà costituito un diritto di prelazione avente validità decennale dall'ultimazione dei lavori nel caso di successiva vendita di una delle altre unità immobiliari del complesso. Il diritto di prelazione non opererà nel caso in cui il proprietario dell'unità immobiliare intenda cedere l'unità, a titolo oneroso o gratuito, ad un parente come definito dall'art. 74 del codice civile.

L'immobile denominato Villa di Montebuono, con annesso giardino all'italiana a sud e prato a nord, è soggetto a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) denominato "Zona circostante la Villa Montebono sita nella frazione Barile del Comune di Pistoia" codice regionale 9047182, codice ministeriale 90131, D.M. 06/10/1970, Gazzetta Ufficiale n. 274 del 28 ottobre 1970. Qualsiasi opera esterna, che modifichi l'assetto esistente o i prospetti delle facciate dei vari edifici, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica prima di poter eseguire gli interventi.

Porzione del giardino dell'immobile denominato Villa di Montebuono è soggetto a vincolo paesaggistico, art 142 del D.Lgs 42/2004 lettera g) I territori coperti da foreste e boschi.

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, è stato disciplinato con la convenzione urbanistica atto del 05/04/2007 notaio Zogheri repertorio 22352/8095 trascritto il 19/04/2007 Reg. generale n. 4010 Reg. part. n. 2273. Ed è quindi soggetto a tutte le sue prescrizioni e obblighi.

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Si precisa che l'immobile oggetto del pignoramento ha come accessi quello dal giardino della Villa a sud e quello nel parco della Villa a Nord (entrambi rappresentati nel foglio 234 mappale 84 sub 1), e quindi in caso di vendita separata e non in un unico lotto dovrà essere costituita una servitù di passaggio tramite l'accesso posto a nord.

L'immobile, pertinenza della Villa di Montebuono, fu oggetto di notifica di importante interesse ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089, art. 3, in data 5 giugno 1944; e successivamente, con Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 17/06/1996 al n. 1669 Reg. Part. il suddetto vincolo di importante interesse artistico e storico è stato rinnovato relativamente ai beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia nel foglio 234 dai mappali 80 per porzione, 81, 82, 83 e 85 ed a quelli identificati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune sempre nel foglio 234 dai mappali 84 sub 1 e 84 sub 2.

Fanno parte integrante del vincolo gli arredi del complesso monumentale descritti nella relazione storico-artistica.

Qualsiasi opera e intervento che interessi l'immobile deve ottenere preventivo nulla-osta della Soprintendenza.

Trattandosi di fabbricato di particolare pregio architettonico vincolato ai sensi del D.LGS 42 del 22 gennaio 2004, gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà sono denunciati al Ministero per i beni culturali e ambientali a norma dell'art. 59 del testo unico per l'eventuale esercizio della prelazione.

La denuncia è effettuata entro trenta giorni dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare, al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni.

L'efficacia dell'atto di trasferimento rimane subordinata alla condizione sospensiva che entro i due mesi dalla data della notifica non sia esercitata da parte del Ministero dei beni culturali e ambientali la prelazione di cui all'art. 60 e seguenti del relativo testo unico.

Salvo le prelazioni previste per legge, la convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 è stato stabilito all'art.4 lettera h) che per ciascun proprietario delle unità immobiliari previste nella "Villa" sarà costituito un diritto di prelazione avente validità decennale dall'ultimazione dei lavori nel caso di successiva vendita di una delle altre unità immobiliari del complesso. Il diritto di prelazione non opererà nel caso in cui il proprietario dell'unità immobiliare intenda cedere l'unità, a titolo oneroso o gratuito, ad un parente come definito dall'art. 74 del codice civile.

L'immobile denominato Villa di Montebuono, con annesso giardino all'italiana a sud e prato a nord, è soggetto a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) denominato "Zona circostante la Villa Montebono sita nella frazione Barile del Comune di Pistoia" codice regionale 9047182, codice ministeriale 90131, D.M. 06/10/1970, Gazzetta Ufficiale n. 274 del 28 ottobre 1970. Qualsiasi opera esterna, che modifichi l'assetto esistente o i prospetti delle facciate dei vari edifici, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica prima di poter eseguire gli interventi.

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, è stato disciplinato con la convenzione urbanistica atto del 05/04/2007 notaio Zogheri repertorio 22352/8095 trascritto il 19/04/2007 Reg. generale n. 4010 Reg. part. n. 2273. Ed è quindi soggetto a tutte le sue prescrizioni e obblighi.

BENE N° 5 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

Si precisa che l'immobile oggetto del pignoramento ha come accessi quello dal giardino della Villa a sud e quello nel parco della Villa a Nord (entrambi rappresentati nel foglio 234 mappale 84 sub 1), e quindi in caso di vendita separata e non in un unico lotto dovrà essere costituita una servitù di passaggio tramite l'accesso posto a nord.

L'immobile, pertinenza della Villa di Montebuono, fu oggetto di notifica di importante interesse ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089, art. 3, in data 5 giugno 1944; e successivamente, con Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 17/06/1996 al n. 1669 Reg. Part. il suddetto vincolo di importante interesse artistico e storico è stato rinnovato relativamente ai beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia nel foglio 234 dai mappali 80 per porzione, 81, 82, 83 e 85 ed a quelli identificati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune sempre nel foglio 234 dai mappali 84 sub 1 e 84 sub 2.

Fanno parte integrante del vincolo gli arredi del complesso monumentale descritti nella relazione storico-artistica.

Qualsiasi opera e intervento che interessi l'immobile deve ottenere preventivo nulla-osta della Soprintendenza.

Trattandosi di fabbricato di particolare pregio architettonico vincolato ai sensi del D.LGS 42 del 22 gennaio 2004, gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà sono denunciati al Ministero per i beni culturali e ambientali a norma dell'art. 59 del testo unico per l'eventuale esercizio della prelazione.

La denuncia è effettuata entro trenta giorni dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare, al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni.

L'efficacia dell'atto di trasferimento rimane subordinata alla condizione sospensiva che entro i due mesi dalla data della notifica non sia esercitata da parte del Ministero dei beni culturali e ambientali la prelazione di cui all'art. 60 e seguenti del relativo testo unico.

Salvo le prelazioni previste per legge, la convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 è stato stabilito all'art.4 lettera h) che per ciascun proprietario delle unità immobiliari previste nella "Villa" sarà costituito un diritto di prelazione avente validità decennale dall'ultimazione dei lavori nel caso di successiva vendita di una delle altre unità immobiliari del complesso. Il diritto di prelazione non opererà nel caso in cui il proprietario dell'unità immobiliare intenda cedere l'unità, a titolo oneroso o gratuito, ad un parente come definito dall'art. 74 del codice civile.

L'immobile denominato Villa di Montebuono, con annesso giardino all'italiana a sud e prato a nord, è soggetto a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) denominato "Zona circostante la Villa Montebono sita nella frazione Barile del Comune di Pistoia" codice regionale 9047182, codice ministeriale 90131, D.M. 06/10/1970, Gazzetta Ufficiale n. 274 del 28 ottobre 1970. Qualsiasi opera esterna, che modifichi l'assetto esistente o i prospetti delle facciate dei vari edifici, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica prima di poter eseguire gli interventi.

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, è stato disciplinato con la convenzione urbanistica atto del 05/04/2007 notaio Zogheri repertorio 22352/8095 trascritto il 19/04/2007 Reg. generale n. 4010 Reg. part. n. 2273. Ed è quindi soggetto a tutte le sue prescrizioni e obblighi.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Il terreno posto in prossimità con l'immobile denominato Villa di Montebuono, è soggetto a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) denominato "Zona circostante la Villa Montebono sita nella frazione Barile del Comune di Pistoia" codice regionale 9047182, codice ministeriale 90131, D.M. 06/10/1970, Gazzetta Ufficiale n. 274 del 28 ottobre 1970. Qualsiasi opera esterna, che modifichi l'assetto esistente, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica prima di poter eseguire gli interventi.

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, è stato disciplinato con la convenzione urbanistica atto del 05/04/2007 notaio Zogheri repertorio 22352/8095 trascritto il 19/04/2007 Reg. generale n. 4010 Reg. part. n. 2273. Ed è quindi soggetto a tutte le sue prescrizioni e obblighi.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Il terreno posto in prossimità con l'immobile denominato Villa di Montebuono, è soggetto a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) denominato "Zona circostante la Villa Montebono sita nella frazione Barile del Comune di Pistoia" codice regionale 9047182, codice ministeriale 90131, D.M. 06/10/1970, Gazzetta Ufficiale n. 274 del 28 ottobre 1970. Qualsiasi opera esterna, che modifichi l'assetto esistente, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica prima di poter eseguire gli interventi.

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, è stato disciplinato con la convenzione urbanistica atto del 05/04/2007 notaio Zogheri repertorio 22352/8095 trascritto il 19/04/2007 Reg. generale n. 4010 Reg. part. n. 2273. Ed è quindi soggetto a tutte le sue prescrizioni e obblighi.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Il terreno posto in prossimità con l'immobile denominato Villa di Montebuono, è soggetto a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) denominato "Zona circostante la Villa Montebono sita nella frazione Barile del Comune di Pistoia" codice regionale 9047182, codice ministeriale 90131, D.M. 06/10/1970, Gazzetta Ufficiale n. 274 del 28 ottobre 1970. Qualsiasi opera esterna, che modifichi l'assetto esistente, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica prima di poter eseguire gli interventi.

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, è stato disciplinato con la convenzione urbanistica atto del 05/04/2007 notaio Zogheri repertorio 22352/8095 trascritto il 19/04/2007 Reg. generale n. 4010 Reg. part. n. 2273. Ed è quindi soggetto a tutte le sue prescrizioni e obblighi.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Il terreno posto in prossimità con l'immobile denominato Villa di Montebuono, è soggetto a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) denominato "Zona circostante la Villa Montebono sita nella frazione Barile del Comune di Pistoia" codice regionale 9047182, codice ministeriale 90131, D.M. 06/10/1970, Gazzetta Ufficiale n. 274 del 28 ottobre 1970. Qualsiasi opera esterna, che modifichi l'assetto esistente, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica prima di poter eseguire gli interventi.

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, è stato disciplinato con la convenzione urbanistica atto del 05/04/2007 notaio Zogheri repertorio 22352/8095 trascritto il 19/04/2007 Reg. generale n. 4010 Reg. part. n. 2273. Ed è quindi soggetto a tutte le sue prescrizioni e obblighi.

Il terreno insieme all'immobile denominato Villa di Montebuono, con annesso giardino all'italiana a sud e prato a nord, fu oggetto di notifica di importante interesse ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089, art. 3, in data 5 giugno 1944; e che successivamente, con Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 17/06/1996 al n. 1669 Reg. Part. il suddetto vincolo di importante interesse artistico e storico è stato rinnovato relativamente ai beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia nel foglio 234 dai mappali 80 per

porzione, 81, 82, 83 e 85 ed a quelli identificati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune sempre nel foglio 234 dai mappali 84 sub 1 e 84 sub 2.

Qualsiasi opera e intervento che interessi l'immobile deve ottenere preventivo nulla-osta della Soprintendenza.

Trattandosi di fabbricato di particolare pregio architettonico vincolato ai sensi del D.LGS 42 del 22 gennaio 2004, gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà sono denunciati al Ministero per i beni culturali e ambientali a norma dell'art. 59 del testo unico per l'eventuale esercizio della prelazione.

La denuncia è effettuata entro trenta giorni dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare, al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni.

L'efficacia dell'atto di trasferimento rimane subordinata alla condizione sospensiva che entro i due mesi dalla data della notifica non sia esercitata da parte del Ministero dei beni culturali e ambientali la prelazione di cui all'art. 60 e seguenti del relativo testo unico.

Salvo le prelazioni previste per legge, la convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 è stato stabilito all'art.4 lettera h) che per ciascun proprietario delle unità immobiliari previste nella "Villa" sarà costituito un diritto di prelazione avente validità decennale dall'ultimazione dei lavori nel caso di successiva vendita di una delle altre unità immobiliari del complesso. Il diritto di prelazione non opererà nel caso in cui il proprietario dell'unità immobiliare intenda cedere l'unità, a titolo oneroso o gratuito, ad un parente come definito dall'art. 74 del codice civile.

Porzione del terreno è soggetto a vincolo paesaggistico, art 142 del D.Lgs 42/2004 lettera g) I territori coperti da foreste e boschi.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Si precisa che il terreno oggetto del pignoramento ha come unico accesso quello dal giardino della Villa (foglio 234 mappale 84 sub 1), e quindi in caso di vendita separata e non in un unico lotto dovrà essere costituita una servitù di passaggio.

Il terreno posto in prossimità con l'immobile denominato Villa di Montebuono, è soggetto a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) denominato "Zona circostante la Villa Montebono sita nella frazione Barile del Comune di Pistoia" codice regionale 9047182, codice ministeriale 90131, D.M. 06/10/1970, Gazzetta Ufficiale n. 274 del 28 ottobre 1970. Qualsiasi opera esterna, che modifichi l'assetto esistente, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica prima di poter eseguire gli interventi.

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, è stato disciplinato con la convenzione urbanistica atto del 05/04/2007 notaio Zogheri repertorio 22352/8095 trascritto il 19/04/2007 Reg. generale n. 4010 Reg. part. n. 2273. Ed è quindi soggetto a tutte le sue prescrizioni e obblighi.

Il terreno insieme all'immobile denominato Villa di Montebuono, con annesso giardino all'italiana a sud e prato a nord, fu oggetto di notifica di importante interesse ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089, art. 3, in data 5 giugno 1944; e che successivamente, con Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 17/06/1996 al n. 1669 Reg. Part. il suddetto vincolo di importante interesse artistico e storico è stato rinnovato relativamente ai beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia nel foglio 234 dai mappali 80 per porzione, 81, 82, 83 e 85 ed a quelli identificati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune sempre nel foglio 234 dai mappali 84 sub 1 e 84 sub 2.

Qualsiasi opera e intervento che interessi l'immobile deve ottenere preventivo nulla-osta della Soprintendenza.

Trattandosi di fabbricato di particolare pregio architettonico vincolato ai sensi del D.LGS 42 del 22 gennaio 2004, gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà sono denunciati al Ministero

per i beni culturali e ambientali a norma dell'art. 59 del testo unico per l'eventuale esercizio della prelazione. La denuncia è effettuata entro trenta giorni dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare, al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni. L'efficacia dell'atto di trasferimento rimane subordinata alla condizione sospensiva che entro i due mesi dalla data della notifica non sia esercitata da parte del Ministero dei beni culturali e ambientali la prelazione di cui all'art. 60 e seguenti del relativo testo unico.

Salvo le prelazioni previste per legge, la convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 è stato stabilito all'art.4 lettera h) che per ciascun proprietario delle unità immobiliari previste nella "Villa" sarà costituito un diritto di prelazione avente validità decennale dall'ultimazione dei lavori nel caso di successiva vendita di una delle altre unità immobiliari del complesso. Il diritto di prelazione non opererà nel caso in cui il proprietario dell'unità immobiliare intenda cedere l'unità, a titolo oneroso o gratuito, ad un parente come definito dall'art. 74 del codice civile.

Porzione del terreno è soggetto a vincolo paesaggistico, art 142 del D.Lgs 42/2004 lettera g) I territori coperti da foreste e boschi.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Si precisa che il terreno oggetto del pignoramento ha come unico accesso quello dal giardino della Villa (foglio 234 mappale 84 sub 1), e quindi in caso di vendita separata e non in un unico lotto dovrà essere costituita una servitù di passaggio.

Il terreno posto in prossimità con l'immobile denominato Villa di Montebuono, è soggetto a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) denominato "Zona circostante la Villa Montebono sita nella frazione Barile del Comune di Pistoia" codice regionale 9047182, codice ministeriale 90131, D.M. 06/10/1970, Gazzetta Ufficiale n. 274 del 28 ottobre 1970. Qualsiasi opera esterna, che modifichi l'assetto esistente, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica prima di poter eseguire gli interventi.

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, è stato disciplinato con la convenzione urbanistica atto del 05/04/2007 notaio Zogheri repertorio 22352/8095 trascritto il 19/04/2007 Reg. generale n. 4010 Reg. part. n. 2273. Ed è quindi soggetto a tutte le sue prescrizioni e obblighi.

Il terreno insieme all'immobile denominato Villa di Montebuono, con annesso giardino all'italiana a sud e prato a nord, fu oggetto di notifica di importante interesse ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089, art. 3, in data 5 giugno 1944; e che successivamente, con Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 17/06/1996 al n. 1669 Reg. Part. il suddetto vincolo di importante interesse artistico e storico è stato rinnovato relativamente ai beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia nel foglio 234 dai mappali 80 per porzione, 81, 82, 83 e 85 ed a quelli identificati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune sempre nel foglio 234 dai mappali 84 sub 1 e 84 sub 2.

Qualsiasi opera e intervento che interessi l'immobile deve ottenere preventivo nulla-osta della Soprintendenza.

Trattandosi di fabbricato di particolare pregio architettonico vincolato ai sensi del D.LGS 42 del 22 gennaio 2004, gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà sono denunciati al Ministero per i beni culturali e ambientali a norma dell'art. 59 del testo unico per l'eventuale esercizio della prelazione. La denuncia è effettuata entro trenta giorni dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare, al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni. L'efficacia dell'atto di trasferimento rimane subordinata alla condizione sospensiva che entro i due mesi dalla data della notifica non sia esercitata da parte del Ministero dei beni culturali e ambientali la prelazione di cui all'art. 60 e seguenti del relativo testo unico.

Salvo le prelazioni previste per legge, la convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 è stato stabilito all'art.4 lettera h) che per ciascun proprietario delle unità immobiliari previste nella "Villa" sarà costituito un diritto di prelazione avente validità decennale dall'ultimazione dei lavori nel caso di successiva vendita di una delle altre unità immobiliari del complesso. Il diritto di prelazione non opererà nel caso in cui il proprietario dell'unità immobiliare intenda cedere l'unità, a titolo oneroso o gratuito, ad un parente come definito dall'art. 74 del codice civile.

PATTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

La convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 prevede all'art.8 e all'art.9 che il proponente si obbliga, per sé e suoi aventi causa, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'art. 10 è previsto a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione è stata stabilita una garanzia finanziaria effettuata mediante fideiussione di cui alla polizza n. M0983013301 emessa da Fondiaria - Sai Ag. 107 - Agliana, maggiorata del 30% rispetto al valore delle opere, valevole fino alla svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale che avverrà dopo il collaudo delle opere stesse.

Qualora in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione, la cauzione prevista non garantisca pienamente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune chiederà l'integrazione della fideiussione in ragione dell'aggiornamento dei costi, e il lottizzante o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno provvedere entro 30 giorni dalla richiesta.

In caso di inadempienza, il Comune, previa intimazione con assegnazione di un termine di tre mesi, ha facoltà di sostituirsi al lottizzante, e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nell'esecuzione delle opere senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del proponente il piano di recupero, e con il pieno diritto ad adire le vie giudiziali per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia fideiussoria sopraccitata.

Gli obblighi e le prescrizioni della presente convenzione assunti dal proponente il piano di recupero dovranno essere trasferiti ai successivi proprietari aventi causa riportando gli impegni sugli atti di trasferimento degli immobili.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera d) il proponente il piano di recupero si impegna a concordare con la Circoscrizione competente lo svolgimento della tradizionale "Festa dei Barilesi" quale unica manifestazione di un certo rilievo compatibile con i luoghi nelle parti aperte al pubblico cedute a vario titolo.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera e) il proponente il piano di recupero si impegna alla realizzazione a propria cura e spese del tratto di acquedotto, al fine di garantire per il complesso l'utilizzo del nuovo impianto. Dovranno essere inoltre eseguiti gli accorgimenti necessari affinché le abitazioni circostanti abbiano la possibilità di essere successivamente allacciate alla condotta di adduzione realizzata. A garanzia della regolare esecuzione dell'opera dovrà essere presentata, a favore dell'ente gestore del servizio, una fideiussione maggiorata del 30% dell'importo dovuto, per la realizzazione dell'allacciamento del complesso, da svincolare dopo il collaudo di tali opere o emissione di certificato di regolare esecuzione da parte del soggetto gestore.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera f) le aree scoperte all'interno del piano di recupero non potranno essere oggetto di recinzioni eseguite con manufatti sia fissi che mobili. Non potrà essere installato nel giardino storico alcun tipo di arredo, fisso o mobile, che alteri il progetto di sistemazione e il disegno storico consolidato, del giardino stesso.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera l) Il proponente il piano di recupero si impegna, per quanto di sua competenza, alla realizzazione di ogni intervento utile sui fossi Tazzera e Tazzarina, al fine del superamento del rischio idraulico, presente nella zona, classificata nel Piano Strutturale a pericolosità P.I.3.

Le prescrizioni della presente convenzione assunti dal proponente il piano di recupero dovranno essere

trasferiti ai successivi proprietari aventi causa riportando gli impegni sugli atti di trasferimento degli immobili.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

La convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 prevede all'art.8 e all'art.9 che il proponente si obbliga, per sé e suoi aventi causa, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'art. 10 è previsto a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione è stata stabilita una garanzia finanziaria effettuata mediante fideiussione di cui alla polizza n. M0983013301 emessa da Fondiaria - Sai Ag. 107 - Agliana, maggiorata del 30% rispetto al valore delle opere, valevole fino alla svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale che avverrà dopo il collaudo delle opere stesse.

Qualora in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione, la cauzione prevista non garantisca pienamente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune chiederà l'integrazione della fideiussione in ragione dell'aggiornamento dei costi, e il lottizzante o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno provvedere entro 30 giorni dalla richiesta.

In caso di inadempienza, il Comune, previa intimazione con assegnazione di un termine di tre mesi, ha facoltà di sostituirsi al lottizzante, e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nell'esecuzione delle opere senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del proponente il piano di recupero, e con il pieno diritto ad adire le vie giudiziali per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia fideiussoria sopracitata.

Gli obblighi e le prescrizioni della presente convenzione assunti dal proponente il piano di recupero dovranno essere trasferiti ai successivi proprietari aventi causa riportando gli impegni sugli atti di trasferimento degli immobili.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera d) il proponente il piano di recupero si impegna a concordare con la Circoscrizione competente lo svolgimento della tradizionale "Festa dei Barilesi" quale unica manifestazione di un certo rilievo compatibile con i luoghi nelle parti aperte al pubblico cedute a vario titolo.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera e) il proponente il piano di recupero si impegna alla realizzazione a propria cura e spese del tratto di acquedotto, al fine di garantire per il complesso l'utilizzo del nuovo impianto. Dovranno essere inoltre eseguiti gli accorgimenti necessari affinché le abitazioni circostanti abbiano la possibilità di essere successivamente allacciate alla condotta di adduzione realizzata. A garanzia della regolare esecuzione dell'opera dovrà essere presentata, a favore dell'ente gestore del servizio, una fideiussione maggiorata del 30% dell'importo dovuto, per la realizzazione dell'allacciamento del complesso, da svincolare dopo il collaudo di tali opere o emissione di certificato di regolare esecuzione da parte del soggetto gestore.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera f) le aree scoperte all'interno del piano di recupero non potranno essere oggetto di recinzioni eseguite con manufatti sia fissi che mobili. Non potrà essere installato nel giardino storico alcun tipo di arredo, fisso o mobile, che alteri il progetto di sistemazione e il disegno storico consolidato, del giardino stesso.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera l) Il proponente il piano di recupero si impegna, per quanto di sua competenza, alla realizzazione di ogni intervento utile sui fossi Tazzerina e Tazzerina, al fine del superamento del rischio idraulico, presente nella zona, classificata nel Piano Strutturale a pericolosità P.I.3.

Le prescrizioni della presente convenzione assunti dal proponente il piano di recupero dovranno essere trasferiti ai successivi proprietari aventi causa riportando gli impegni sugli atti di trasferimento degli immobili.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

La convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 prevede all'art.8 e all'art.9 che il proponente si obbliga, per sé e suoi aventi causa, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'art. 10 è previsto a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione è stata stabilita una garanzia finanziaria effettuata mediante fideiussione di cui alla polizza n. M0983013301 emessa da Fondiaria - Sai Ag. 107 - Agliana, maggiorata del 30% rispetto al valore delle opere, valevole fino alla svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale che avverrà dopo il collaudo delle opere stesse.

Qualora in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione, la cauzione prevista non garantisca pienamente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune chiederà l'integrazione della fideiussione in ragione dell'aggiornamento dei costi, e il lottizzante o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno provvedere entro 30 giorni dalla richiesta.

In caso di inadempienza, il Comune, previa intimazione con assegnazione di un termine di tre mesi, ha facoltà di sostituirsi al lottizzante, e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nell'esecuzione delle opere senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del proponente il piano di recupero, e con il pieno diritto ad adire le vie giudiziali per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia fideiussoria sopracitata.

Gli obblighi e le prescrizioni della presente convenzione assunti dal proponente il piano di recupero dovranno essere trasferiti ai successivi proprietari aventi causa riportando gli impegni sugli atti di trasferimento degli immobili.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera d) il proponente il piano di recupero si impegna a concordare con la Circoscrizione competente lo svolgimento della tradizionale "Festa dei Barilesi" quale unica manifestazione di un certo rilievo compatibile con i luoghi nelle parti aperte al pubblico cedute a vario titolo.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera e) il proponente il piano di recupero si impegna alla realizzazione a propria cura e spese del tratto di acquedotto, al fine di garantire per il complesso l'utilizzo del nuovo impianto. Dovranno essere inoltre eseguiti gli accorgimenti necessari affinché le abitazioni circostanti abbiano la possibilità di essere successivamente allacciate alla condotta di adduzione realizzata. A garanzia della regolare esecuzione dell'opera dovrà essere presentata, a favore dell'ente gestore del servizio, una fideiussione maggiorata del 30% dell'importo dovuto, per la realizzazione dell'allacciamento del complesso, da svincolare dopo il collaudo di tali opere o emissione di certificato di regolare esecuzione da parte del soggetto gestore.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera f) le aree scoperte all'interno del piano di recupero non potranno essere oggetto di recinzioni eseguite con manufatti sia fissi che mobili. Non potrà essere installato nel giardino storico alcun tipo di arredo, fisso o mobile, che alteri il progetto di sistemazione e il disegno storico consolidato, del giardino stesso.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera l) Il proponente il piano di recupero si impegna, per quanto di sua competenza, alla realizzazione di ogni intervento utile sui fossi Tazzera e Tazzarina, al fine del superamento del rischio idraulico, presente nella zona, classificata nel Piano Strutturale a pericolosità P.I.3.

Le prescrizioni della presente convenzione assunti dal proponente il piano di recupero dovranno essere trasferiti ai successivi proprietari aventi causa riportando gli impegni sugli atti di trasferimento degli immobili.

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

La convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 prevede all'art.8 e all'art.9 che il proponente si obbliga, per sé e suoi aventi causa, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'art. 10 è previsto a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione è stata stabilita una garanzia finanziaria effettuata mediante fideiussione di cui alla polizza n. M0983013301 emessa da Fondiaria - Sai Ag. 107 - Agliana, maggiorata del 30% rispetto al valore delle opere, valevole fino alla svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale che avverrà dopo il collaudo delle opere stesse.

Qualora in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione, la cauzione prevista non garantisca pienamente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune chiederà l'integrazione della fideiussione in ragione dell'aggiornamento dei costi, e il lottizzante o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno provvedere entro 30 giorni dalla richiesta.

In caso di inadempienza, il Comune, previa intimazione con assegnazione di un termine di tre mesi, ha facoltà di sostituirsi al lottizzante, e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nell'esecuzione delle opere senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del proponente il piano di recupero, e con il pieno diritto ad adire le vie giudiziali per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia fideiussoria sopraccitata.

Gli obblighi e le prescrizioni della presente convenzione assunti dal proponente il piano di recupero dovranno essere trasferiti ai successivi proprietari aventi causa riportando gli impegni sugli atti di trasferimento degli immobili.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera d) il proponente il piano di recupero si impegna a concordare con la Circonscrizione competente lo svolgimento della tradizionale "Festa dei Barilesi" quale unica manifestazione di un certo rilievo compatibile con i luoghi nelle parti aperte al pubblico cedute a vario titolo.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera e) il proponente il piano di recupero si impegna alla realizzazione a propria cura e spese del tratto di acquedotto, al fine di garantire per il complesso l'utilizzo del nuovo impianto. Dovranno essere inoltre eseguiti gli accorgimenti necessari affinché le abitazioni circostanti abbiano la possibilità di essere successivamente allacciate alla condotta di adduzione realizzata. A garanzia della regolare esecuzione dell'opera dovrà essere presentata, a favore dell'ente gestore del servizio, una fideiussione maggiorata del 30% dell'importo dovuto, per la realizzazione dell'allacciamento del complesso, da svincolare dopo il collaudo di tali opere o emissione di certificato di regolare esecuzione da parte del soggetto gestore.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera f) le aree scoperte all'interno del piano di recupero non potranno essere oggetto di recinzioni eseguite con manufatti sia fissi che mobili. Non potrà essere installato nel giardino storico alcun tipo di arredo, fisso o mobile, che alteri il progetto di sistemazione e il disegno storico consolidato, del giardino stesso.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera l) Il proponente il piano di recupero si impegna, per quanto di sua competenza, alla realizzazione di ogni intervento utile sui fossi Tazzera e Tazzarina, al fine del superamento del rischio idraulico, presente nella zona, classificata nel Piano Strutturale a pericolosità P.I.3.

Le prescrizioni della presente convenzione assunti dal proponente il piano di recupero dovranno essere trasferiti ai successivi proprietari aventi causa riportando gli impegni sugli atti di trasferimento degli immobili.

BENE N° 5 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

La convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 prevede all'art.8 e all'art.9 che il proponente si obbliga, per sé e suoi aventi causa, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'art. 10 è previsto a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione è stata stabilita una garanzia finanziaria effettuata mediante fideiussione di cui alla polizza n. M0983013301 emessa da Fondiaria - Sai Ag. 107 - Agliana, maggiorata del 30% rispetto al valore delle opere, valevole fino alla svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale che avverrà dopo il collaudo delle opere stesse.

Qualora in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione, la cauzione prevista non garantisca pienamente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune chiederà l'integrazione della fideiussione in ragione dell'aggiornamento dei costi, e il lottizzante o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno provvedere entro 30 giorni dalla richiesta.

In caso di inadempienza, il Comune, previa intimazione con assegnazione di un termine di tre mesi, ha facoltà di sostituirsi al lottizzante, e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nell'esecuzione delle opere senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del proponente il piano di recupero, e con il pieno diritto ad adire le vie giudiziali per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia fideiussoria sopraccitata.

Gli obblighi e le prescrizioni della presente convenzione assunti dal proponente il piano di recupero dovranno essere trasferiti ai successivi proprietari aventi causa riportando gli impegni sugli atti di trasferimento degli immobili.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera d) il proponente il piano di recupero si impegna a concordare

con la Circoscrizione competente lo svolgimento della tradizionale "Festa dei Barilesi" quale unica manifestazione di un certo rilievo compatibile con i luoghi nelle parti aperte al pubblico cedute a vario titolo. Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera e) il proponente il piano di recupero si impegna alla realizzazione a propria cura e spese del tratto di acquedotto, al fine di garantire per il complesso l'utilizzo del nuovo impianto. Dovranno essere inoltre eseguiti gli accorgimenti necessari affinché le abitazioni circostanti abbiano la possibilità di essere successivamente allacciate alla condotta di adduzione realizzata. A garanzia della regolare esecuzione dell'opera dovrà essere presentata, a favore dell'ente gestore del servizio, una fideiussione maggiorata del 30% dell'importo dovuto, per la realizzazione dell'allacciamento del complesso, da svincolare dopo il collaudo di tali opere o emissione di certificato di regolare esecuzione da parte del soggetto gestore.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera f) le aree scoperte all'interno del piano di recupero non potranno essere oggetto di recinzioni eseguite con manufatti sia fissi che mobili. Non potrà essere installato nel giardino storico alcun tipo di arredo, fisso o mobile, che alteri il progetto di sistemazione e il disegno storico consolidato, del giardino stesso.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera l) Il proponente il piano di recupero si impegna, per quanto di sua competenza, alla realizzazione di ogni intervento utile sui fossi Tazzera e Tazzarina, al fine del superamento del rischio idraulico, presente nella zona, classificata nel Piano Strutturale a pericolosità P.I.3.

Le prescrizioni della presente convenzione assunti dal proponente il piano di recupero dovranno essere trasferiti ai successivi proprietari aventi causa riportando gli impegni sugli atti di trasferimento degli immobili.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

La convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 prevede all'art.8 e all'art.9 che il proponente si obbliga, per sé e suoi aventi causa, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'art. 10 è previsto a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione è stata stabilita una garanzia finanziaria effettuata mediante fideiussione di cui alla polizza n. M0983013301 emessa da Fondiaria - Sai Ag. 107 - Agliana, maggiorata del 30% rispetto al valore delle opere, valevole fino alla svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale che avverrà dopo il collaudo delle opere stesse.

Qualora in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione, la cauzione prevista non garantisca pienamente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune chiederà l'integrazione della fideiussione in ragione dell'aggiornamento dei costi, e il lottizzante o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno provvedere entro 30 giorni dalla richiesta.

In caso di inadempienza, il Comune, previa intimazione con assegnazione di un termine di tre mesi, ha facoltà di sostituirsi al lottizzante, e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nell'esecuzione delle opere senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del proponente il piano di recupero, e con il pieno diritto ad adire le vie giudiziali per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia fideiussoria sopracitata.

Gli obblighi e le prescrizioni della presente convenzione assunti dal proponente il piano di recupero dovranno essere trasferiti ai successivi proprietari aventi causa riportando gli impegni sugli atti di trasferimento degli immobili.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera d) il proponente il piano di recupero si impegna a concordare con la Circoscrizione competente lo svolgimento della tradizionale "Festa dei Barilesi" quale unica manifestazione di un certo rilievo compatibile con i luoghi nelle parti aperte al pubblico cedute a vario titolo.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera e) il proponente il piano di recupero si impegna alla realizzazione a propria cura e spese del tratto di acquedotto, al fine di garantire per il complesso l'utilizzo del nuovo impianto. Dovranno essere inoltre eseguiti gli accorgimenti necessari affinché le abitazioni circostanti abbiano la possibilità di essere successivamente allacciate alla condotta di adduzione realizzata. A garanzia della regolare esecuzione dell'opera dovrà essere presentata, a favore dell'ente gestore del servizio, una fideiussione maggiorata del 30% dell'importo dovuto, per la realizzazione dell'allacciamento del complesso, da svincolare dopo il collaudo di tali opere o emissione di certificato di regolare esecuzione da parte del soggetto

gestore.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera f) le aree scoperte all'interno del piano di recupero non potranno essere oggetto di recinzioni eseguite con manufatti sia fissi che mobili. Non potrà essere installato nel giardino storico alcun tipo di arredo, fisso o mobile, che alteri il progetto di sistemazione e il disegno storico consolidato, del giardino stesso.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera l) Il proponente il piano di recupero si impegna, per quanto di sua competenza, alla realizzazione di ogni intervento utile sui fossi Tazzera e Tazzarina, al fine del superamento del rischio idraulico, presente nella zona, classificata nel Piano Strutturale a pericolosità P.I.3.

Le prescrizioni della presente convenzione assunti dal proponente il piano di recupero dovranno essere trasferiti ai successivi proprietari aventi causa riportando gli impegni sugli atti di trasferimento degli immobili.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

La convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 prevede all'art.8 e all'art.9 che il proponente si obbliga, per sé e suoi aventi causa, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'art. 10 è previsto a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione è stata stabilita una garanzia finanziaria effettuata mediante fideiussione di cui alla polizza n. M0983013301 emessa da Fondiaria - Sai Ag. 107 - Agliana, maggiorata del 30% rispetto al valore delle opere, valevole fino alla svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale che avverrà dopo il collaudo delle opere stesse.

Qualora in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione, la cauzione prevista non garantisca pienamente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune chiederà l'integrazione della fideiussione in ragione dell'aggiornamento dei costi, e il lottizzante o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno provvedere entro 30 giorni dalla richiesta.

In caso di inadempienza, il Comune, previa intimazione con assegnazione di un termine di tre mesi, ha facoltà di sostituirsi al lottizzante, e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nell'esecuzione delle opere senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del proponente il piano di recupero, e con il pieno diritto ad adire le vie giudiziali per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia fideiussoria sopracitata.

Gli obblighi e le prescrizioni della presente convenzione assunti dal proponente il piano di recupero dovranno essere trasferiti ai successivi proprietari aventi causa riportando gli impegni sugli atti di trasferimento degli immobili.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera d) il proponente il piano di recupero si impegna a concordare con la Circostrizione competente lo svolgimento della tradizionale "Festa dei Barilesi" quale unica manifestazione di un certo rilievo compatibile con i luoghi nelle parti aperte al pubblico cedute a vario titolo.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera e) il proponente il piano di recupero si impegna alla realizzazione a propria cura e spese del tratto di acquedotto, al fine di garantire per il complesso l'utilizzo del nuovo impianto. Dovranno essere inoltre eseguiti gli accorgimenti necessari affinché le abitazioni circostanti abbiano la possibilità di essere successivamente allacciate alla condotta di adduzione realizzata. A garanzia della regolare esecuzione dell'opera dovrà essere presentata, a favore dell'ente gestore del servizio, una fideiussione maggiorata del 30% dell'importo dovuto, per la realizzazione dell'allacciamento del complesso, da svincolare dopo il collaudo di tali opere o emissione di certificato di regolare esecuzione da parte del soggetto gestore.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera f) le aree scoperte all'interno del piano di recupero non potranno essere oggetto di recinzioni eseguite con manufatti sia fissi che mobili. Non potrà essere installato nel giardino storico alcun tipo di arredo, fisso o mobile, che alteri il progetto di sistemazione e il disegno storico consolidato, del giardino stesso.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera l) Il proponente il piano di recupero si impegna, per quanto di sua competenza, alla realizzazione di ogni intervento utile sui fossi Tazzera e Tazzarina, al fine del superamento del rischio idraulico, presente nella zona, classificata nel Piano Strutturale a pericolosità P.I.3.

Le prescrizioni della presente convenzione assunti dal proponente il piano di recupero dovranno essere

trasferiti ai successivi proprietari aventi causa riportando gli impegni sugli atti di trasferimento degli immobili.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

La convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 prevede all'art.8 e all'art.9 che il proponente si obbliga, per sé e suoi aventi causa, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'art. 10 è previsto a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione è stata stabilita una garanzia finanziaria effettuata mediante fideiussione di cui alla polizza n. M0983013301 emessa da Fondiaria - Sai Ag. 107 - Agliana, maggiorata del 30% rispetto al valore delle opere, valevole fino alla svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale che avverrà dopo il collaudo delle opere stesse.

Qualora in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione, la cauzione prevista non garantisca pienamente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune chiederà l'integrazione della fideiussione in ragione dell'aggiornamento dei costi, e il lottizzante o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno provvedere entro 30 giorni dalla richiesta.

In caso di inadempienza, il Comune, previa intimazione con assegnazione di un termine di tre mesi, ha facoltà di sostituirsi al lottizzante, e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nell'esecuzione delle opere senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del proponente il piano di recupero, e con il pieno diritto ad adire le vie giudiziali per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia fideiussoria sopraccitata.

Gli obblighi e le prescrizioni della presente convenzione assunti dal proponente il piano di recupero dovranno essere trasferiti ai successivi proprietari aventi causa riportando gli impegni sugli atti di trasferimento degli immobili.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera d) il proponente il piano di recupero si impegna a concordare con la Circostrizione competente lo svolgimento della tradizionale "Festa dei Barilesi" quale unica manifestazione di un certo rilievo compatibile con i luoghi nelle parti aperte al pubblico cedute a vario titolo.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera e) il proponente il piano di recupero si impegna alla realizzazione a propria cura e spese del tratto di acquedotto, al fine di garantire per il complesso l'utilizzo del nuovo impianto. Dovranno essere inoltre eseguiti gli accorgimenti necessari affinché le abitazioni circostanti abbiano la possibilità di essere successivamente allacciate alla condotta di adduzione realizzata. A garanzia della regolare esecuzione dell'opera dovrà essere presentata, a favore dell'ente gestore del servizio, una fideiussione maggiorata del 30% dell'importo dovuto, per la realizzazione dell'allacciamento del complesso, da svincolare dopo il collaudo di tali opere o emissione di certificato di regolare esecuzione da parte del soggetto gestore.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera f) le aree scoperte all'interno del piano di recupero non potranno essere oggetto di recinzioni eseguite con manufatti sia fissi che mobili. Non potrà essere installato nel giardino storico alcun tipo di arredo, fisso o mobile, che alteri il progetto di sistemazione e il disegno storico consolidato, del giardino stesso.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera l) Il proponente il piano di recupero si impegna, per quanto di sua competenza, alla realizzazione di ogni intervento utile sui fossi Tazzera e Tazzarina, al fine del superamento del rischio idraulico, presente nella zona, classificata nel Piano Strutturale a pericolosità P.I.3.

Le prescrizioni della presente convenzione assunti dal proponente il piano di recupero dovranno essere trasferiti ai successivi proprietari aventi causa riportando gli impegni sugli atti di trasferimento degli immobili.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

La convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 prevede all'art.8 e all'art.9 che il proponente si obbliga, per sé e suoi aventi causa, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'art. 10 è previsto a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione è stata stabilita una

garanzia finanziaria effettuata mediante fideiussione di cui alla polizza n. M0983013301 emessa da Fondiaria - Sai Ag. 107 - Agliana, maggiorata del 30% rispetto al valore delle opere, valevole fino alla svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale che avverrà dopo il collaudo delle opere stesse.

Qualora in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione, la cauzione prevista non garantisca pienamente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune chiederà l'integrazione della fideiussione in ragione dell'aggiornamento dei costi, e il lottizzante o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno provvedere entro 30 giorni dalla richiesta.

In caso di inadempienza, il Comune, previa intimazione con assegnazione di un termine di tre mesi, ha facoltà di sostituirsi al lottizzante, e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nell'esecuzione delle opere senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del proponente il piano di recupero, e con il pieno diritto ad adire le vie giudiziali per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia fideiussoria sopracitata.

Gli obblighi e le prescrizioni della presente convenzione assunti dal proponente il piano di recupero dovranno essere trasferiti ai successivi proprietari aventi causa riportando gli impegni sugli atti di trasferimento degli immobili.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera a) il proponente il piano di recupero destinerà alcune porzioni del bene n. 3 della presente perizia alle attività elencate nella convenzione ad uso pubblico con gestione dell'Amministrazione Comunale mediante atto da stipulare prima dell'ultimazione dei lavori. In tale atto saranno disciplinati anche gli spazi esterni (porzione del terreno del bene n. 10 della presente perizia) privati di uso pubblico colorati in arancione nella planimetria allegata alla convenzione. L'Amministrazione Comunale può rinunciare a tale gestione.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera c) prevede che l'area posta ad ovest del complesso edilizio, perimetrata con colorazione celeste nella planimetria allegata alla convenzione, per una superficie di mq 4530 circa sarà ceduta dal proprietario all'Amministrazione Comunale. Il proponente il piano di recupero si impegna a predisporre le necessarie opere affinché detta area sia accessibile ai visitatori in via permanente, realizzando un idoneo percorso atto alla valorizzazione delle essenze botaniche presenti, nonché a realizzare, secondo il progetto presentato, i parcheggi pubblici e le ulteriori dotazioni necessarie alla fruizione dell'area. All'interno del parco dovrà essere realizzato un impianto di illuminazione ed un quadro per l'energia elettrica purché limitato alla messa in sicurezza dei camminamenti. Si precisa inoltre che lo spazio all'aperto necessario per eventi debba essere ritrovato non modificando con opere stabili o temporanee il verde attuale.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera d) il proponente il piano di recupero si impegna a concordare con la Circoscrizione competente lo svolgimento della tradizionale "Festa dei Barilesi" quale unica manifestazione di un certo rilievo compatibile con i luoghi nelle parti aperte al pubblico cedute a vario titolo.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera e) il proponente il piano di recupero si impegna alla realizzazione a propria cura e spese del tratto di acquedotto, al fine di garantire per il complesso l'utilizzo del nuovo impianto. Dovranno essere inoltre eseguiti gli accorgimenti necessari affinché le abitazioni circostanti abbiano la possibilità di essere successivamente allacciate alla condotta di adduzione realizzata. A garanzia della regolare esecuzione dell'opera dovrà essere presentata, a favore dell'ente gestore del servizio, una fideiussione maggiorata del 30% dell'importo dovuto, per la realizzazione dell'allacciamento del complesso, da svincolare dopo il collaudo di tali opere o emissione di certificato di regolare esecuzione da parte del soggetto gestore.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera f) le aree scoperte all'interno del piano di recupero non potranno essere oggetto di recinzioni eseguite con manufatti sia fissi che mobili. Non potrà essere installato nel giardino storico alcun tipo di arredo, fisso o mobile, che alteri il progetto di sistemazione e il disegno storico consolidato, del giardino stesso.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera l) Il proponente il piano di recupero si impegna, per quanto di sua competenza, alla realizzazione di ogni intervento utile sui fossi Tazzera e Tazzarina, al fine del superamento del rischio idraulico, presente nella zona, classificata nel Piano Strutturale a pericolosità P.I.3.

Le prescrizioni della presente convenzione assunti dal proponente il piano di recupero dovranno essere trasferiti ai successivi proprietari aventi causa riportando gli impegni sugli atti di trasferimento degli immobili.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

La convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 prevede all'art.8 e all'art.9 che il proponente si obbliga, per sé e suoi aventi causa, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'art. 10 è previsto a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione è stata stabilita una garanzia finanziaria effettuata mediante fideiussione di cui alla polizza n. M0983013301 emessa da Fondiaria - Sai Ag. 107 - Agliana, maggiorata del 30% rispetto al valore delle opere, valevole fino alla svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale che avverrà dopo il collaudo delle opere stesse.

Qualora in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione, la cauzione prevista non garantisca pienamente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune chiederà l'integrazione della fideiussione in ragione dell'aggiornamento dei costi, e il lottizzante o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno provvedere entro 30 giorni dalla richiesta.

In caso di inadempienza, il Comune, previa intimazione con assegnazione di un termine di tre mesi, ha facoltà di sostituirsi al lottizzante, e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nell'esecuzione delle opere senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del proponente il piano di recupero, e con il pieno diritto ad adire le vie giudiziali per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia fideiussoria sopraccitata.

Gli obblighi e le prescrizioni della presente convenzione assunti dal proponente il piano di recupero dovranno essere trasferiti ai successivi proprietari aventi causa riportando gli impegni sugli atti di trasferimento degli immobili.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera a) il proponente il piano di recupero destinerà alcune porzioni del bene n. 3 della presente perizia alle attività elencate nella convenzione ad uso pubblico con gestione dell'Amministrazione Comunale mediante atto da stipulare prima dell'ultimazione dei lavori. In tale atto saranno disciplinati anche gli spazi esterni (porzione del terreno del bene n. 10 della presente perizia) privati di uso pubblico colorati in arancione nella planimetria allegata alla convenzione. L'Amministrazione Comunale può rinunciare a tale gestione.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera c) prevede che l'area posta ad ovest del complesso edilizio, perimetrata con colorazione celeste nella planimetria allegata alla convenzione, per una superficie di mq 4530 circa sarà ceduta dal proprietario all'Amministrazione Comunale. Il proponente il piano di recupero si impegna a predisporre le necessarie opere affinché detta area sia accessibile ai visitatori in via permanente, realizzando un idoneo percorso atto alla valorizzazione delle essenze botaniche presenti, nonché a realizzare, secondo il progetto presentato, i parcheggi pubblici e le ulteriori dotazioni necessarie alla fruizione dell'area. All'interno del parco dovrà essere realizzato un impianto di illuminazione ed un quadro per l'energia elettrica purché limitato alla messa in sicurezza dei camminamenti. Si precisa inoltre che lo spazio all'aperto necessario per eventi debba essere ritrovato non modificando con opere stabili o temporanee il verde attuale.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera d) il proponente il piano di recupero si impegna a concordare con la Circoscrizione competente lo svolgimento della tradizionale "Festa dei Barilesi" quale unica manifestazione di un certo rilievo compatibile con i luoghi nelle parti aperte al pubblico cedute a vario titolo.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera e) il proponente il piano di recupero si impegna alla realizzazione a propria cura e spese del tratto di acquedotto, al fine di garantire per il complesso l'utilizzo del nuovo impianto. Dovranno essere inoltre eseguiti gli accorgimenti necessari affinché le abitazioni circostanti abbiano la possibilità di essere successivamente allacciate alla condotta di adduzione realizzata. A garanzia della regolare esecuzione dell'opera dovrà essere presentata, a favore dell'ente gestore del servizio, una fideiussione maggiorata del 30% dell'importo dovuto, per la realizzazione dell'allacciamento del complesso, da svincolare dopo il collaudo di tali opere o emissione di certificato di regolare esecuzione da parte del soggetto gestore.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera f) le aree scoperte all'interno del piano di recupero non potranno essere oggetto di recinzioni eseguite con manufatti sia fissi che mobili. Non potrà essere installato nel giardino storico alcun tipo di arredo, fisso o mobile, che alteri il progetto di sistemazione e il disegno storico consolidato, del giardino stesso.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera l) Il proponente il piano di recupero si impegna, per quanto di

sua competenza, alla realizzazione di ogni intervento utile sui fossi Tazzera e Tazzarina, al fine del superamento del rischio idraulico, presente nella zona, classificata nel Piano Strutturale a pericolosità P.I.3.

Le prescrizioni della presente convenzione assunti dal proponente il piano di recupero dovranno essere trasferiti ai successivi proprietari aventi causa riportando gli impegni sugli atti di trasferimento degli immobili.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

La convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 prevede all'art.8 e all'art.9 che il proponente si obbliga, per sé e suoi aventi causa, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'art. 10 è previsto a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione è stata stabilita una garanzia finanziaria effettuata mediante fideiussione di cui alla polizza n. M0983013301 emessa da Fondiaria - Sai Ag. 107 - Agliana, maggiorata del 30% rispetto al valore delle opere, valevole fino alla svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale che avverrà dopo il collaudo delle opere stesse.

Qualora in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione, la cauzione prevista non garantisca pienamente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune chiederà l'integrazione della fideiussione in ragione dell'aggiornamento dei costi, e il lottizzante o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno provvedere entro 30 giorni dalla richiesta.

In caso di inadempienza, il Comune, previa intimazione con assegnazione di un termine di tre mesi, ha facoltà di sostituirsi al lottizzante, e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nell'esecuzione delle opere senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del proponente il piano di recupero, e con il pieno diritto ad adire le vie giudiziali per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia fideiussoria sopracitata.

Gli obblighi e le prescrizioni della presente convenzione assunti dal proponente il piano di recupero dovranno essere trasferiti ai successivi proprietari aventi causa riportando gli impegni sugli atti di trasferimento degli immobili.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera a) il proponente il piano di recupero destinerà alcune porzioni del bene n. 3 della presente perizia alle attività elencate nella convenzione ad uso pubblico con gestione dell'Amministrazione Comunale mediante atto da stipulare prima dell'ultimazione dei lavori. In tale atto saranno disciplinati anche gli spazi esterni (porzione del terreno del bene n. 10 della presente perizia) privati di uso pubblico colorati in arancione nella planimetria allegata alla convenzione. L'Amministrazione Comunale può rinunciare a tale gestione.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera c) prevede che l'area posta ad ovest del complesso edilizio, perimetrata con colorazione celeste nella planimetria allegata alla convenzione, per una superficie di mq 4530 circa sarà ceduta dal proprietario all'Amministrazione Comunale. Il proponente il piano di recupero si impegna a predisporre le necessarie opere affinché detta area sia accessibile ai visitatori in via permanente, realizzando un idoneo percorso atto alla valorizzazione delle essenze botaniche presenti, nonché a realizzare, secondo il progetto presentato, i parcheggi pubblici e le ulteriori dotazioni necessarie alla fruizione dell'area. All'interno del parco dovrà essere realizzato un impianto di illuminazione ed un quadro per l'energia elettrica purché limitato alla messa in sicurezza dei camminamenti. Si precisa inoltre che lo spazio all'aperto necessario per eventi debba essere ritrovato non modificando con opere stabili o temporanee il verde attuale.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera d) il proponente il piano di recupero si impegna a concordare con la Circoscrizione competente lo svolgimento della tradizionale "Festa dei Barilesi" quale unica manifestazione di un certo rilievo compatibile con i luoghi nelle parti aperte al pubblico cedute a vario titolo.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera e) il proponente il piano di recupero si impegna alla realizzazione a propria cura e spese del tratto di acquedotto, al fine di garantire per il complesso l'utilizzo del nuovo impianto. Dovranno essere inoltre eseguiti gli accorgimenti necessari affinché le abitazioni circostanti abbiano la possibilità di essere successivamente allacciate alla condotta di adduzione realizzata. A garanzia della regolare esecuzione dell'opera dovrà essere presentata, a favore dell'ente gestore del servizio, una fideiussione maggiorata del 30% dell'importo dovuto, per la realizzazione dell'allacciamento del complesso, da svincolare dopo il collaudo di tali opere o emissione di certificato di regolare esecuzione da parte del soggetto

gestore.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera f) le aree scoperte all'interno del piano di recupero non potranno essere oggetto di recinzioni eseguite con manufatti sia fissi che mobili. Non potrà essere installato nel giardino storico alcun tipo di arredo, fisso o mobile, che alteri il progetto di sistemazione e il disegno storico consolidato, del giardino stesso.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera l) Il proponente il piano di recupero si impegna, per quanto di sua competenza, alla realizzazione di ogni intervento utile sui fossi Tazzera e Tazzarina, al fine del superamento del rischio idraulico, presente nella zona, classificata nel Piano Strutturale a pericolosità P.I.3.

Le prescrizioni della presente convenzione assunti dal proponente il piano di recupero dovranno essere trasferiti ai successivi proprietari aventi causa riportando gli impegni sugli atti di trasferimento degli immobili.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

L'immobile risulta in uno stato di manutenzione mediocre e quasi di abbandono.

La porzione est del secondo piano presenta in diversi punti i solai sovrastanti crollati o con la struttura lignea puntellata e prossima al collasso, per cui si raccomanda di non visitare o transitare in tutta la porzione del secondo piano lato est compresa la parte finale della scala principale di rappresentanza, né tantomeno al piano soffitte-sottotetto, per rischio di ulteriori crolli di porzioni dei solai.

Il piano terreno della Villa, compresa la cucina con camino monumentale, è parzialmente usato come deposito di materiale edile, tutta la zona est del piano terreno presenta segni di infiltrazioni di acqua provenienti dal piano superiore. Le pareti presentano degrado della parte bassa degli intonaci dovuti all'umidità di risalita. I portoni esterni presentano danneggiamenti dovuti in parte dall'incuria e in parte a tentativi di effrazione. Gli infissi esterni, sono privi di manutenzione e si presentano in alcuni casi rovinati e con vetri rotti, le persiane sono rovinate o assenti.

Il primo piano presenta nella zona est segni di ingenti infiltrazioni di acqua dal piano superiore, il locali sono quasi totalmente privi degli arredi, gli infissi esterni risultano in parte rovinati o danneggiati.

I locali posti nella zona centrale presentano pareti affrescate, le pitture si presentano in un discreto stato di conservazione sebbene bisognosi di pulizia e risanamento.

La camera posta a nord ovest, presenta segni di infiltrazioni d'acqua dai piani superiori, le pareti presentano decori e disegni parzialmente danneggiati in varie porzioni. I servizi igienici risultano inagibili.

Il secondo piano nella parte est risulta inagibile, le ingenti infiltrazioni hanno indebolito la struttura lignea provocando crolli e richiedendo importanti puntellature dei solai. La parte ovest sebbene in migliori condizioni presenta anche queste infiltrazioni e travi puntellate. I solai di copertura necessitano di un'importante opera di consolidamento e restauro. Le pareti intonacate presentano decori e disegni in vari punti degradati. La zona centrale è quella in condizioni migliori in quanto la copertura è stata oggetto di lavori di consolidamento.

Il piano soffitte-sottotetto risulta attualmente inagibile, data la precaria condizione dei solai di calpestio e della copertura.

La mansarda risulta in buono stato di manutenzione, con una copertura ben mantenuta, sebbene anche questa quasi inagibile in quanto la scala lignea di accesso risulta pericolante.

Il giardino all'italiana posto a sud è privo di manutenzione e cura, viene solo tagliata l'erba in alcuni punti per renderlo percorribile.

Il parco posto a nord è usato come deposito di materiale edile in abbandono, risulta privo di manutenzione e coperto dalla vegetazione.

L'esterno si presenta degradato e privo di manutenzione, l'intonaco degradato è distaccato in vari punti, la tinteggiatura risulta appena visibile, gli infissi esterni sono in avanzato stato di degrado e in alcuni casi assenti, la gronda in legno presenta evidenti segni di infiltrazioni e degrado.

Porzione del prospetto nord è nascosto dalla vegetazione.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

L'immobile risulta in uno stato di manutenzione mediocre e quasi di abbandono.

Le rimesse al piano terreno sono usate come deposito di materiale.

Gli infissi sono rovinati e privi di manutenzione, alcuni non è attualmente possibile chiuderli, la porta di collegamento con la limonaia presenta l'architrave spezzato e puntellato.

La camera al primo piano attualmente è utilizzata come ricovero per animali, attualmente ospita alcune gabbie con dei conigli. Sempre al primo piano il ripostiglio in corrispondenza del contatore della corrente presenta segni di un vecchio principio di incendio, i servizi igienici risultano inagibili e non utilizzabili con avanzati segni di degrado, il disimpegno presenta pitture alle pareti danneggiati in alcune porzioni.

Le soffitte al secondo piano sono ingombrate di vario materiale a tal punto da renderne difficoltoso l'ingresso e un accurata ispezione.

Gli intonaci in molti punti sono degradati e cadenti, i pavimenti in alcuni locali sono ricoperti di materiale da renderne impossibile valutarne lo stato di conservazione.

La porta che collega la camera al disimpegno dei servizi igienici è stata recentemente murata e parzialmente nascosta con delle assi di legno.

L'esterno si presenta degradato e privo di manutenzione, l'intonaco degradato è distaccato in vari punti, la tinteggiatura risulta appena visibile, gli infissi esterni sono in avanzato stato di degrado e in alcuni casi assenti, la gronda in legno presenta evidenti segni degrado.

Porzione del prospetto nord è nascosto dalla vegetazione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

L'immobile risulta in uno stato di manutenzione mediocre e quasi di abbandono.

La copertura si presenta in un buono stato di conservazione e manutenzione.

Il pavimento della limonaia è completamente ricoperto da uno strato di terra, profondo in alcuni punti anche 50 cm, non è stato possibile quindi valutarne lo stato di conservazione.

I numerosi infissi in legno, di notevoli dimensioni, sono tutti in un cattivo stato di conservazione e necessitano di un'urgente opera di manutenzione e restauro.

Le murature presentano degrado generalizzato dovuto all'incuria, con distacchi di intonaci dovuti principalmente all'umidità di risalita.

Non è stato possibile accedere alla torretta al primo piano e valutarne lo stato di conservazione in quanto la scala è inagibile.

L'esterno si presenta degradato e privo di manutenzione, l'intonaco degradato è distaccato in vari punti, la tinteggiatura risulta appena visibile, gli infissi esterni sono in avanzato stato di degrado. Porzione del prospetto nord è nascosto dalla vegetazione.

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

L'immobile risulta in uno stato di manutenzione mediocre e quasi di abbandono.

Le cantine al piano terreno, che ospitano le botti in legno per il vino, sono usate come deposito di materiale, le infiltrazioni di acqua piovana dai piani superiori e l'umidità presente stanno degradando sia le murature che gli oggetti presenti. Il locale w.c. a piano terreno è privo di impianti e si presenta fortemente degradato, presenta vario materiale accatastato.

L'ingresso e gli altri locali al piano terreno e al primo piano sono in un discreto stato di conservazione, anche se l'uso come deposito di materiale edile di alcuni vani, lo stato di abbandono e la presenza di umidità non permettono la buona conservazione dei locali.

Il bagno presente al primo piano nel corpo di collegamento con la villa presenta alcune infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura, con conseguente degrado delle murature e dei solai.

Gli infissi in legno sono rovinati e privi di manutenzione, la porta di collegamento con la terrazza al primo piano risulta danneggiata e con tentativi di forzatura dall'esterno.

La soffitta al secondo piano è ingombra da vario materiale accatastato tale da renderne difficoltoso l'ingresso e un'accurata ispezione, non è stato possibile visionare la struttura del tetto.

Gli intonaci in molti punti sono degradati e cadenti, i pavimenti in alcuni locali al piano terreno sono ricoperti di materiale da renderne impossibile valutarne lo stato di conservazione.

La porta che collega la sala da pranzo all'ufficio è stata recentemente murata con mattoni a vista.

L'esterno si presenta degradato e privo di manutenzione, l'intonaco degradato è distaccato in vari punti, la tinteggiatura risulta appena visibile, le persiane esterne sono in avanzato stato di degrado e in alcuni casi assenti, la gronda in legno presenta evidenti segni di degrado.

Una porzione della terrazza presente al primo piano è stata recentemente impermeabilizzata con guaina bituminosa, indice di problemi di infiltrazioni di acque meteoriche.

Porzione del prospetto est è nascosto dalla vegetazione.

BENE N° 5 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

L'immobile nel 2007-2011 è stato oggetto di lavori di ristrutturazione, con fine lavori nel 2011.

I locali non sono mai stati abitati e sembrano in stato di abbandono dalla data di fine lavori.

I lavori edili risultano parzialmente conclusi, manca la finitura del bagno al piano terreno che dovrà essere completato con la posa del rivestimento, l'installazione del piatto doccia e la sistemazione di alcune porzioni del pavimento.

Degli impianti sono state realizzate solo le predisposizioni, l'impianto elettrico dovrà essere completato con il passaggio dei cavi e l'installazione degli apparecchi elettrici (prese, interruttori, ecc.), l'impianto di riscaldamento con la posa dei radiatori e della caldaia, l'impianto idrico dovrà essere completato con la posa dei sanitari, è presente in alcuni locali la predisposizione per l'impianto di condizionamento.

L'immobile risulta quasi vuoto, sono presenti in alcune stanze avanzi di materiale e attrezzatura edile, e qualche mobile nel disimpegno/vano scale e nella camera al primo piano.

I locali al piano terreno e al primo piano sono in un discreto stato di conservazione, al primo piano la mancanza di infissi alle piccole aperture della torretta consente l'ingresso di foglie e animali con l'accumulo di sporcizia in corrispondenza del locale nella torretta e nel disimpegno attiguo. Alcuni locali presentano macchie di muffa sull'intonaco dovute alla condensa, e alcune porzioni di intonaco al piano terreno presentano un principio di degrado dovuto all'umidità di risalita dal terreno.

Una porzione della terrazza presente al primo piano è stata recentemente impermeabilizzata con guaina bituminosa, indice di problemi di infiltrazioni di acque meteoriche.

Le due corti presenti risultano invase dalla vegetazione, la corte est per quanto la fitta vegetazione permette di constatare è stata ristrutturata insieme al fabbricato e si presenta in discreto stato di manutenzione, la corte ovest risulta invece solo parzialmente ristrutturata nelle porzioni prospicienti il giardino della Villa, le rimanenti porzioni della corte sono in stato di degrado e abbandono. In particolare è presente una tettoia con struttura lignea e manto in tegole marsigliesi in precarie condizioni di stabilità, un pilastro semi sommerso dalla vegetazione e fortemente degradato, gli intonaci interni alla corte degradati e con porzioni in fase di distacco.

Le pareti esterne che sono state oggetto dei lavori di ristrutturazione, sono in buono stato di conservazione con la normale usura del tempo essendo trascorsi 14 anni e compatibilmente con lo stato di abbandono dell'immobile, gli infissi esterni installati durante la ristrutturazione e mai usati risultano ancora in buono stato di conservazione con alcuni segni dovuti dal tempo e dalla mancata manutenzione, alcuni infissi più esposti al sole e alle intemperie presentano segni di degrado.

La parete nord nella parte esterna, compresi i merli che ornano la terrazza al primo piano, risultano in avanzato stato di degrado, con intonaco rovinato e in fase di distacco.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Il terreno attualmente risulta in uno stato di abbandono e invaso da rovi. La strada sterrata di accesso attraverso i campi risulta in un buona stato di manutenzione in quanto usata dai proprietari dei terreni vicini.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Il terreno attualmente risulta in uno stato di abbandono e invaso da rovi, arbusti e qualche albero di piccola dimensione probabilmente un residuo del vivaio. La strada di accesso risulta in un buona stato di manutenzione in quanto usata dai proprietari dei terreni vicini.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Il terreno attualmente risulta in uno stato di abbandono e invaso da rovi, arbusti e qualche albero di piccola dimensione probabilmente un residuo del vivaio.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Il terreno attualmente risulta in uno stato di abbandono e invaso da rovi. La strada sterrata di accesso attraverso i campi risulta in un buono stato di manutenzione in quanto usata dai proprietari dei terreni vicini.

In occasione del sopralluogo non sono riuscito ad accedere all'area del laghetto e della grotta, in quanto la fitta vegetazione e i rovai ne impedivano l'avvicinamento.

Nella porzione a nord del terreno, nella parte prospiciente la Villa storica e vicino all'accesso carrabile da Via di Tazzerina e Sardigna n. 8 è presente vario materiale edile accatastato (tegole, vario materiale in laterizio), attrezzature edili, parti di ponteggi, scarti di lavorazioni edili, probabilmente stoccati dall'attuale proprietario titolare di una ditta edile, tale materiale risulta ormai invaso dalla vegetazione ed è difficile quantificarne l'esatta quantità e composizione.

Nella parte a sud del terreno, a ridosso del muro di cinta che circonda il giardino storico della Villa di Montebuono è stato aperto un cancello pedonale con accesso dal giardino della abitazione confinante. Nel terreno di cui alla presente perizia, nella parte prossima al cancello di recente realizzazione, è stata realizzata una recinzione in parte con materiale di recupero in parte con recinzione nuova ben installata, che di fatto circonda una porzione della particella, su tale area sono state poste attrezzature da giardinaggio e materiali di vario tipo.

Tali recinzioni e cancelli realizzati senza alcun titolo dovranno essere rimossi.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Il terreno attualmente risulta in uno stato di abbandono e invaso da rovi. L'accesso avviene dal giardino della Villa di Montebuono. E' presente un muro di cinta lungo i lati sud e ovest che versa in uno stato mediocre di conservazione.

Al limitare del terreno a sud-ovest sono state realizzate abusivamente alcune tettoie con struttura metallica e copertura in pannelli, probabilmente ad uso pollaio, che risultano in stato precario di abbandono. Tali tettoie dovranno essere rimosse.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Il terreno attualmente risulta in uno stato di abbandono e invaso da rovi. L'accesso avviene dal giardino della Villa di Montebuono. E' presente un muro di cinta lungo il lato sud che versa in uno stato mediocre di

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Non ci sono parti comuni a carico diretto dell'immobile. Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, come per legge, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, la struttura dell'intero fabbricato e la copertura dello stesso. Per l'immobile in questione sono presenti alcuni locali a piano terreno che fanno parte dell'unità immobiliare confinante denominata "casa del Casiere" quali due rimesse e un bagno con antibagno.

Sono inoltre oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, come per legge, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come le pareti portanti a comune fra i fabbricati vicini.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Non ci sono parti comuni a carico diretto dell'immobile. Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, come per legge, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come le pareti portanti a comune fra i fabbricati vicini.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

Non ci sono parti comuni a carico diretto dell'immobile. Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, come per legge, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come le pareti portanti a comune fra i fabbricati vicini.

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Non ci sono parti comuni a carico diretto dell'immobile. Per l'immobile in questione sono presenti alcuni locali a piano terreno che fanno parte del corpo di fabbrica della Villa, sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, come per legge, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, la struttura dell'intero fabbricato e la copertura dello stesso.

Per i locali posti invece nel terratetto autonomo sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, come per legge, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come le pareti portanti a comune fra i fabbricati vicini.

BENE N° 5 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

Non ci sono parti comuni a carico diretto dell'immobile. Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, come per legge, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come le pareti portanti a comune fra i fabbricati vicini.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Non ci sono parti comuni a carico diretto del terreno.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Non ci sono parti comuni a carico diretto del terreno.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Non ci sono parti comuni a carico diretto del terreno.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Non ci sono parti comuni a carico diretto del terreno.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Non ci sono parti comuni a carico diretto del terreno.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Non ci sono parti comuni a carico diretto del terreno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

In caso di vendita potrebbe essere necessario prevedere un diritto di passo pedonale e carrabile per poter raggiungere le varie particelle catastali, sia a terreni che a fabbricati, del Lotto 1 direttamente dalla particella al foglio 234 mappale 673, di proprietà sempre dell'esecutato ma non sottoposta a pignoramento, che risulta essere la particella sulla quale si approda appena superato il cancello di ingresso lungo via Tazzerina e Sardigna.

L'immobile identificato al catasto al foglio 234 particella 84, è gravato da Costituzione di diritti reali a titolo oneroso trascritto il 05/03/2012 registro particolare n. 1353, registro generale n. 1834, a favore dell'unità abitativa identificata al foglio 234 particella 85 sub 24 e al foglio 234 particella 582, quali le seguenti perpetue servitù: Perpetua servitù consistente nel diritto di costruire e mantenere sul fondo dominante corpi di fabbrica in appoggio ed in aderenza al muro posto lungo il confine fra il resede dominante ed il fondo servente, per un tratto di metri lineari quattro a partire dallo spigolo nord-ovest del resede dominante, con direzione ovest, con precisazione che il suddetto muro di confine rimane di piena ed esclusiva proprietà del fondo servente; il tutto quindi ad una distanza da detto confine inferiore a quella prevista dal codice civile e dai regolamenti edilizi del Comune di Pistoia in quanto derogabili. Perpetua servitù consistente nel diritto per la parte dominante di mantenere il sensore caldaia, la calata di rame e lo scarico della cucina attualmente esistenti, lungo le pareti a confine fra il fondo dominante ed il fondo servente, e quindi ad una distanza da detto confine inferiore a quella prevista dal codice civile e dai regolamenti edilizi del Comune di Pistoia in quanto derogabili.

Si da atto, riferito alla Costituzione di diritti reali, che con annotazione registro particolare n. 450 e registro generale n. 3760 del 24/05/2012 è stata cancellata la condizione sospensiva.

La servitù è gravante sulla particella 84 ma correttamente andava indicata la particella 84 sub 1. Si reputa che tale servitù essendo stata trascritta costituzione successivamente all'iscrizione dell'ipoteca, secondo quanto previsto dall'art. 2812 del Codice Civile, questa risulta non opponibile al creditore ipotecario, il quale può far subastare la cosa come libera dalla servitù.

L'immobile identificato al catasto al foglio 234 particella 84 sub 1, è sottoposto alle seguenti prescrizioni particolari contenute nella convenzione urbanistica atto del 05/04/2007 notaio Zogheri repertorio 22352/8095 trascritto il 19/04/2007 Reg. generale n. 4010 Reg. part. n. 2273. All'art. 4 lettera a) viene prescritto che "...Il proponente il piano si impegna, altresì, a che le attività agricole e di manutenzione del giardino storico tipiche possano costituire l'occasione per visite guidate e didattiche, da regolamentare in accordo con le Amministrazioni interessate in n. 8 (otto) l'anno..." e alla lettera b "...In occasione degli eventi di cui sopra, saranno rese visitabili ed aperte al pubblico le stanze poste al primo piano della Villa evidenziate con colorazione verde nella planimetria allegata al presente atto sub lettera "C". In concomitanza di questi eventi sarà visitabile anche il giardino storico. Tali visite guidate intendendosi sia quelle alle stanze poste al primo piano della Villa evidenziate nella planimetria allegata sub lettera "C", sia quelle al giardino storico, saranno concordate dai proprietari almeno trenta giorni prima degli eventi e per un numero non superiore a 8 (otto) volte l'anno.

Gli immobili identificati al Foglio 234 particella 83 sub 1 e 2 hanno come unico accesso quello dal giardino della Villa a sud (foglio 234 mappale 84 sub 1), mentre gli immobili identificati al Foglio 234 particella 84 sub e e al Foglio 234 particella 85 sub 15 hanno come unico accesso quello dal parco della Villa a nord (foglio 234 mappale 84 sub 1), in caso di vendita separata e non in un unico lotto dovrà essere costituita una servitù di passaggio.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

In caso di vendita potrebbe essere necessario prevedere un diritto di passo pedonale e carrabile per poter raggiungere le varie particelle catastali, sia a terreni che a fabbricati, del Lotto 1 direttamente dalla particella al foglio 234 mappale 673, di proprietà sempre dell'esecutato ma non sottoposta a pignoramento, che risulta essere la particella sulla quale si approda appena superato il cancello di ingresso lungo via Tazzerina e Sardigna.

Si precisa che l'immobile oggetto del pignoramento ha come unico accesso dall'esterno quello dal giardino della Villa a sud (foglio 234 mappale 84 sub 1), mentre la rimessa ha come unico accesso quello dalle limonaie (foglio 234 mappale 83 sub 2), e quindi in caso di vendita separata e non in un unico lotto dovrà essere costituita una servitù di passaggio.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

In caso di vendita potrebbe essere necessario prevedere un diritto di passo pedonale e carrabile per poter raggiungere le varie particelle catastali, sia a terreni che a fabbricati, del Lotto 1 direttamente dalla particella al foglio 234 mappale 673, di proprietà sempre dell'esecutato ma non sottoposta a pignoramento, che risulta essere la particella sulla quale si approda appena superato il cancello di ingresso lungo via Tazzerina e Sardigna.

Si precisa che l'immobile oggetto del pignoramento ha come unico accesso dall'esterno quello dal giardino della Villa a sud (foglio 234 mappale 84 sub 1), e quindi in caso di vendita separata e non in un unico lotto dovrà essere costituita una servitù di passaggio.

L'immobile identificato al catasto al foglio 234 particella 83 sub 2 detto "Limonaia", è sottoposto alle seguenti prescrizioni particolari contenute nella convenzione urbanistica atto del 05/04/2007 notaio Zogheri repertorio 22352/8095 trascritto il 19/04/2007 Reg. generale n. 4010 Reg. part. n. 2273. All'art. 4 lettera a) viene prescritto che "L'edificio denominato Limonaia, evidenziato con colorazione blu nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera C, sarà destinato per la porzione indicata in detta planimetria, di superficie non inferiore a mq. 160 (centosessanta), alle seguenti attività: 1) esposizione e conservazione delle macchine e degli attrezzi agricoli che si sono avvicendati nella conduzione della fattoria; 2) convegni ed eventi culturali finalizzati alla storia dell'evoluzione agricola toscana; 3) esposizione di mostre di pittura, scultura, fotografia e similari; 4) area per concerti e musica da camera ed attività collegate; 5) aree per la didattica finalizzata alla realizzazione di quanto esposto. In detti locali sarà esclusa la possibilità di preparazione e somministrazione di alimenti e bevande... ..Il proponente il piano di recupero destinerà la suddetta porzione, colorata in blu nell'allegata planimetria, alle attività sopra elencate ad uso pubblico con gestione dell'Amministrazione Comunale mediante atto da stipulare prima dell'ultimazione dei lavori... ..L'accesso alla porzione destinata a museo sarà unicamente realizzato nella parete esterna lato ovest. Se l'Amministrazione Comunale rinunciassero a tale questione il proprietario manterrà la destinazione a limonaia di tale area. Il proponente il piano si impegna, altresì, a che le attività agricole e di manutenzione del giardino storico tipiche possano costituire l'occasione per visite guidate e didattiche, da regolamentare in accordo con le Amministrazioni interessate in n. 8 (otto) l'anno. La restante porzione dei locali della Limonaia colorati in verde scuro... ..sarà destinata quale supporto alle attività turistico-ricettive che si svolgeranno negli attigui locali della Villa. La suddivisione di tali unità immobiliari dovrà avvenire con accorgimenti tecnici e strutturali tali da poter consentire la visuale dell'intero edificio. Anche i prospetti non dovranno subire variazioni".

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

In caso di vendita potrebbe essere necessario prevedere un diritto di passo pedonale e carrabile per poter raggiungere le varie particelle catastali, sia a terreni che a fabbricati, del Lotto 1 direttamente dalla particella al foglio 234 mappale 673, di proprietà sempre dell'esecutato ma non sottoposta a pignoramento, che risulta essere la particella sulla quale si approda appena superato il cancello di ingresso lungo via Tazzerina e Sardinia.

L'immobile identificato al catasto al foglio 234 particella 84, è gravato da Costituzione di diritti reali a titolo oneroso trascritto il 05/03/2012 registro particolare n. 1353, registro generale n. 1834, a favore dell'unità abitativa identificata al foglio 234 particella 85 sub 24 e al foglio 234 particella 582, quali le seguenti perpetue servitù: Perpetua servitù consistente nel diritto di costruire e mantenere sul fondo dominante corpi di fabbrica in appoggio ed in aderenza al muro posto lungo il confine fra il resede dominante ed il fondo servente, per un tratto di metri lineari quattro a partire dallo spigolo nord-ovest del resede dominante, con direzione ovest, con precisazione che il suddetto muro di confine rimane di piena ed esclusiva proprietà del fondo servente; il tutto quindi ad una distanza da detto confine inferiore a quella prevista dal codice civile e dai regolamenti edilizi del Comune di Pistoia in quanto derogabili. Perpetua servitù consistente nel diritto per la parte dominante di mantenere il sensore caldaia, la calata di rame e lo scarico della cucina attualmente esistenti, lungo le pareti a confine fra il fondo dominante ed il fondo servente, e quindi ad una distanza da detto confine inferiore a quella prevista dal codice civile e dai regolamenti edilizi del Comune di Pistoia in quanto derogabili.

Si da atto, riferito alla Costituzione di diritti reali, che con annotazione registro particolare n. 450 e registro generale n. 3760 del 24/05/2012 è stata cancellata la condizione sospensiva.

La servitù è gravante sulla particella 84 ma correttamente andava indicata la particella 84 sub 1.

Si reputa che tale servitù essendo stata trascritta costituzione successivamente all'iscrizione dell'ipoteca, secondo quanto previsto dall'art. 2812 del Codice Civile, questa risulta non opponibile al creditore ipotecario, il quale può far subastare la cosa come libera dalla servitù.

Si precisa che l'immobile oggetto del pignoramento ha come accessi quello dal giardino della Villa a sud e quello

nel parco della Villa a Nord (entrambi rappresentati nel foglio 234 mappale 84 sub 1), e quindi in caso di vendita separata e non in un unico lotto dovrà essere costituita una servitù di passaggio.

BENE N° 5 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

In caso di vendita potrebbe essere necessario prevedere un diritto di passo pedonale e carrabile per poter raggiungere le varie particelle catastali, sia a terreni che a fabbricati, del Lotto 1 direttamente dalla particella al foglio 234 mappale 673, di proprietà sempre dell'esecutato ma non sottoposta a pignoramento, che risulta essere la particella sulla quale si approda appena superato il cancello di ingresso lungo via Tazzerina e Sardigna.

Si precisa che l'immobile oggetto del pignoramento ha come accessi quello dal giardino della Villa a sud e quello nel parco della Villa a Nord (entrambi rappresentati nel foglio 234 mappale 84 sub 1), e quindi in caso di vendita separata e non in un unico lotto dovrà essere costituita una servitù di passaggio tramite l'accesso posto a nord.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

In caso di vendita potrebbe essere necessario prevedere un diritto di passo pedonale e carrabile per poter raggiungere le varie particelle catastali, sia a terreni che a fabbricati, del Lotto 1 direttamente dalla particella al foglio 234 mappale 673, di proprietà sempre dell'esecutato ma non sottoposta a pignoramento, che risulta essere la particella sulla quale si approda appena superato il cancello di ingresso lungo via Tazzerina e Sardigna.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

In caso di vendita potrebbe essere necessario prevedere un diritto di passo pedonale e carrabile per poter raggiungere le varie particelle catastali, sia a terreni che a fabbricati, del Lotto 1 direttamente dalla particella al foglio 234 mappale 673, di proprietà sempre dell'esecutato ma non sottoposta a pignoramento, che risulta essere la particella sulla quale si approda appena superato il cancello di ingresso lungo via Tazzerina e Sardigna.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

In caso di vendita potrebbe essere necessario prevedere un diritto di passo pedonale e carrabile per poter raggiungere le varie particelle catastali, sia a terreni che a fabbricati, del Lotto 1 direttamente dalla particella al foglio 234 mappale 673, di proprietà sempre dell'esecutato ma non sottoposta a pignoramento, che risulta essere la particella sulla quale si approda appena superato il cancello di ingresso lungo via Tazzerina e Sardigna.

Il terreno identificato al catasto al foglio 234 particella 596, è gravato da Costituzione di diritti reali a titolo oneroso trascritto il 31/05/2011 registro particolare n. 2872, registro generale n. 4465, a favore dell'unità abitativa identificata al foglio 234 particella 85 sub 18, quali le seguente servitù: Servitù consistente nel diritto di utilizzare il fondo servente in via esclusiva, restando espressamente convenuto che il medesimo non potrà in alcun modo essere delimitato da rete metallica, muretti o siepi se non già esistenti, salvo eventuale autorizzazione degli enti competenti.

Si da atto, riferito alla Costituzione di diritti reali, che con annotazione registro particolare n. 476 e registro generale n. 2708 del 15/04/2020 è stata cancellata la condizione sospensiva.

Si reputa che tale servitù essendo stata trascritta costituzione successivamente all'iscrizione dell'ipoteca,

secondo quanto previsto dall'art. 2812 del Codice Civile, questa risulta non opponibile al creditore ipotecario, il quale può far subastare la cosa come libera.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

L'immobile identificato al catasto al foglio 234 particella 673, è gravato da Costituzione di diritti reali a titolo oneroso trascritto il 20/07/2015 registro particolare n. 3368, registro generale n. 4914, a favore dei terreni identificati al foglio 234 particelle 674, 676 e 672, quali le seguenti perpetue servitù: Perpetua servitù consistente nel diritto per la parte acquirente di impiantare, mantenere e reimpiantare ove necessario, una siepe sulla linea di confine fra il fondo dominante ed il fondo servente, e quindi ad una distanza da detto confine inferiore a quella prevista dal codice civile, da realizzare, a spese della parte acquirente, mediante spostamento sulla linea di confine della siepe attualmente esistente.

Si reputa che tale servitù essendo stata trascritta costituzione successivamente all'iscrizione dell'ipoteca, secondo quanto previsto dall'art. 2812 del Codice Civile, questa risulta non opponibile al creditore ipotecario, il quale può far subastare la cosa come libera dalla servitù.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

L'immobile identificato al catasto al foglio 234 particella 81, è sottoposto alle seguenti prescrizioni particolari contenute nella convenzione urbanistica atto del 05/04/2007 notaio Zogheri repertorio 22352/8095 trascritto il 19/04/2007 Reg. generale n. 4010 Reg. part. n. 2273. All'art. 4 lettera a) viene prescritto che "...Il proponente il piano si impegna, altresì, a che le attività agricole e di manutenzione del giardino storico tipiche possano costituire l'occasione per visite guidate e didattiche, da regolamentare in accordo con le Amministrazioni interessate in n. 8 (otto) l'anno..." e alla lettera b) "...In occasione degli eventi di cui sopra, saranno rese visitabili ed aperte al pubblico le stanze poste al primo piano della Villa evidenziate con colorazione verde nella planimetria allegata al presente atto sub lettera "C". In concomitanza di questi eventi sarà visitabile anche il giardino storico. Tali visite guidate intendendosi sia quelle alle stanze poste al primo piano della Villa evidenziate nella planimetria allegata sub lettera "C", sia quelle al giardino storico, saranno concordate dai proprietari almeno trenta giorni prima degli eventi e per un numero non superiore a 8 (otto) volte l'anno.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

L'immobile identificato al catasto al foglio 234 particella 82, è sottoposto alle seguenti prescrizioni particolari contenute nella convenzione urbanistica atto del 05/04/2007 notaio Zogheri repertorio 22352/8095 trascritto il 19/04/2007 Reg. generale n. 4010 Reg. part. n. 2273. All'art. 4 lettera a) viene prescritto che "...Il proponente il piano si impegna, altresì, a che le attività agricole e di manutenzione del giardino storico tipiche possano costituire l'occasione per visite guidate e didattiche, da regolamentare in accordo con le Amministrazioni interessate in n. 8 (otto) l'anno..." e alla lettera b) "...In occasione degli eventi di cui sopra, saranno rese visitabili ed aperte al pubblico le stanze poste al primo piano della Villa evidenziate con colorazione verde nella planimetria allegata al presente atto sub lettera "C". In concomitanza di questi eventi sarà visitabile anche il giardino storico. Tali visite guidate intendendosi sia quelle alle stanze poste al primo piano della Villa evidenziate nella planimetria allegata sub lettera "C", sia quelle al giardino storico, saranno concordate dai proprietari almeno trenta giorni prima degli eventi e per un numero non superiore a 8 (otto) volte l'anno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Il fabbricato, è una Villa Storica residenziale terratetto, nel suo complesso è costituita da un piano terreno, un primo piano, un secondo piano, un piano terzo soffitte, e un piano quarto con una mansarda, libero sui lati nord e sud, con giardino all'italiana a sud e parco a nella parte nord.

L'immobile è di remota costruzione, con esposizione nord-sud, l'altezza interna utile è variabile di vano in vano. Le strutture verticali sono realizzate in muratura di pietra, i solai tra piano terreno e primo piano sono a volte a crociera intonacate, mentre ai piani superiori sono realizzati con strutture lignee, travi e travetti, con scempiato in parte in legno e in parte con pianelle in cotto con decori a rilievo.

La copertura è a padiglione con struttura lignea con travi e travetti ricoperta con coppi e tegoli in laterizio, le gronde in travetti e scempiato di legno. La copertura negli anni è stata parzialmente impermeabilizzata e è sistemata, ma presenta varie zone da ristrutturare.

La superficie muraria esterna della facciata principale è intonacata, sono presenti alcuni decori dipinti quali le cornici intorno le aperture e le bozze negli angoli dell'edificio, alcune finestre risultano solo disegnate come motivo geometrico di facciata. Nel prospetto sud è presente una loggia con due colonne in pietra, la pareti interne alla loggia sono affrescate.

Gli infissi esterni delle finestre sono in legno con vetro singolo e scuretti interni per l'oscuramento, all'esterno sono presenti persiane in legno alla fiorentina. Diversi infissi presentano vetri rotti e parti danneggiate, le persiane in alcune aperture risultano mancanti o gravemente deteriorate.

I portoni d'ingresso sono in legno, fortemente deteriorati.

Tutti questi infissi hanno colore marrone-rossastro.

Le porte interne sono in legno.

Le scale sono in pietra. I pavimenti sono in cotto, ad eccezione di alcuni locali a piano terreno con pavimentazione in pietra. Alcuni bagni hanno un rivestimento in mattonelle in ceramica.

Le pareti interne sono tutte intonacate e nei locali principali sono presenti affreschi.

Gli impianti elettrico, idrico, termico sono quelli dell'epoca attualmente non funzionanti, il riscaldamento è previsto tramite stufe e camini, in alcuni locali sono presenti termosifoni ma non è stata trovata la caldaia (almeno nei locali agibili, alcuni locali risultano infatti non accessibili con solai puntellati e pericolanti.

In alcuni bagni sono presenti scaldabagni per la produzione di acqua calda sanitaria, attualmente non funzionanti.

L'immobile è servito dall'acquedotto realizzato come opere di urbanizzazione del Piano di Recupero, non è stato possibile verificare se l'immobile risulta già allacciato.

Al momento del sopralluogo la corrente elettrica non era presente nella villa.

La Villa ha due terreni esclusivi, un giardino all'italiana a sud dell'immobile di circa 6.474 mq e un parco a nord dell'immobile di circa 4918 mq.

Il sottotetto è tutto accessibile tramite le soffitte (anche se attualmente inagibili), a piano terreno sono presenti vari locali ad uso cantina-rimessa.

L'immobile versa in pessime condizioni di manutenzione, parte del piano secondo e delle soffitte è di fatto inagibile e pericolante. Le abbondanti infiltrazioni di acqua hanno danneggiato in modo serio i solai tra il piano secondo e le soffitte; la struttura del tetto soprastante, essendo le soffitte inagibili, non si è potuta visionare.

Per i terreni allego alla perizia il certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Il fabbricato è un terratetto ad uso residenziale, pertinenza della vicina Villa Storica.

E' costituito da un piano terreno, un primo piano, un secondo piano soffitte, libero sui lati nord e sud.

L'immobile è di remota costruzione, con esposizione nord-sud, l'altezza interna utile è variabile di vano in vano. Le strutture verticali sono realizzate in muratura di pietra, i solai tra piano terreno, primo piano e piano

secondo sono a volta intonacate.

La copertura è a padiglione, realizzata con struttura lignea con travi, travetti e scempiato in laterizio ricoperta con coppi e tegoli in laterizio, le gronde in travetti e scempiato di legno.

La superficie muraria esterna della facciata principale è intonacata.

Gli infissi esterni delle finestre sono in legno con vetro singolo e scuretti interni per l'oscuramento, all'esterno sono presenti persiane in legno alla fiorentina. Diversi infissi presentano vetri rotti e parti danneggiate, le persiane in alcune aperture risultano mancanti o gravemente deteriorate.

I portoni d'ingresso sono in legno, fortemente deteriorati.

Tutti questi infissi hanno colore marrone-rossastro.

Le porte interne sono in legno.

Le scale sono in pietra. I pavimenti sono in cotto. Un bagno presenta un rivestimento in mattonelle in ceramica.

Le pareti interne sono tutte intonacate e alcuni locali presentano disegni decorativi.

Gli impianti elettrico, idrico, termico sono quelli dell'epoca attualmente non funzionanti, per il riscaldamento è presente un grande camino a piano terreno, non è presente un impianto di riscaldamento.

Il bagno principale è dotato di scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria, attualmente non funzionante.

Non è stato possibile verificare se l'immobile risulta già allacciato all'acquedotto.

Al momento del sopralluogo la corrente elettrica non era presente nell'abitazione.

Il sottotetto è parzialmente accessibile, sebbene attualmente sia pieno di materiale accatastato.

L'immobile versa in pessime condizioni di manutenzione, parte del piano primo è utilizzato per il ricovero di conigli, al piano terreno nelle rimesse è presente vario materiale.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

Il fabbricato è un terratetto ad uso magazzino/limonaia, pertinenza della vicina Villa Storica.

E' costituito da un unico locale a piano terreno, e una piccola torretta al primo piano, libero sui lati nord, ovest e sud.

L'immobile è di remota costruzione, con esposizione nord-sud, l'altezza interna utile è variabile in quanto il pavimento è ricoperto da uno strato consistente di terra.

Le strutture verticali sono realizzate in muratura di pietra, la copertura è realizzato con strutture lignee, travi e travetti, con scempiato in laterizio.

La copertura è ad unica falda inclinata con struttura lignea con travi e travetti ricoperta con coppi e tegoli in laterizio.

La superficie muraria esterna della facciata principale è intonacata, i prospetti nord sono in più punti ricoperti dalla vegetazione.

Gli infissi esterni delle finestre sono in legno privi di vetro, composti da scuretti di notevoli dimensioni. Diversi infissi presentano elementi danneggiati, alcune presentano elementi mancanti o sono gravemente deteriorate.

I portoni d'ingresso sono in legno, fortemente deteriorati.

Tutti questi infissi hanno colore marrone-rossastro.

Le due porte interne di collegamento con le unità immobiliari, sono una in legno mentre la seconda risulta mancante.

Le scale interne di collegamento con la piccola torretta in copertura sono realizzate con barre in acciaio piegate, e risultano mancanti di alcuni elementi e in generale da revisionare.

Le pareti interne sono tutte intonacate, la parete ovest riporta alcune frasi scritte disegnate in parte mancanti causa degrado dell'intonaco.

L'immobile risulta privo di impianti. Sono presenti due vasche nella parte est, ma l'adduzione di acqua risulta non funzionante. Non è stato possibile verificare se l'immobile risulta già allacciato all'acquedotto.

L'immobile è privo di servizi igienici.

Al momento del sopralluogo risultava privo di fornitura elettrica.

L'immobile, con esclusione della copertura che risulta in buono stato, versa in pessime condizioni di manutenzione, l'intero piano terreno è ricoperto da uno strato di terra che ricopre il pavimento dell'edificio. Il locale è utilizzato come magazzino di vasi di limone e vecchi macchinari agricoli.

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Il fabbricato è un terratetto ad uso residenziale, pertinenza della vicina Villa Storica. E' costituito da un piano terreno, un primo piano, un secondo piano soffitte, libero sui lati nord e sud.

L'immobile è di remota costruzione, con esposizione nord-sud, l'altezza interna utile è variabile di vano in vano. Le strutture verticali sono realizzate in muratura di pietra, i solai tra piano terreno, primo piano e piano secondo sono a volta intonacati, mentre la copertura è realizzato con strutture lignee, travi e travetti, con scempiato in laterizio.

La copertura è a padiglione con struttura lignea con travi e travetti ricoperta con coppi e tegoli in laterizio, le gronde in travetti e scempiato di legno.

La superficie muraria esterna della facciata principale è intonacata.

Gli infissi esterni delle finestre sono in legno con vetro singolo e scuretti interni per l'oscuramento, all'esterno sono presenti persiane in legno alla fiorentina. Diversi infissi presentano parti danneggiate, le persiane in alcune aperture risultano mancanti o gravemente deteriorate.

I portoni d'ingresso sono in legno, fortemente deteriorati.

Tutti questi infissi hanno colore marrone-rossastro.

Le porte interne sono in legno.

Le scale sono in pietra. I pavimenti sono in cotto. Il bagno presenta un rivestimento in mattonelle in ceramica.

Le pareti interne sono tutte intonacate e alcuni locali presentano disegni decorativi.

Gli impianti elettrico e idrico sono quelli dell'epoca attualmente non funzionanti, alcuni locali quali l'ingresso e l'ufficio hanno l'impianto elettrico funzionante. Per il riscaldamento è presente un camino in cucina a piano terreno, e alcune stufe nei locali al primo piano.

Il bagno principale è dotato di scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria, attualmente non funzionante.

Non è stato possibile verificare se l'immobile risulta già allacciato all'acquedotto.

Non è stato possibile accedere al sottotetto in quanto attualmente inaccessibile.

L'immobile versa in cattive condizioni di manutenzione.

BENE N° 5 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

Il fabbricato è un terratetto ad uso residenziale, pertinenza della vicina Villa Storica.

E' costituito da un piano terreno con due corti esterne e un primo piano con terrazza, libero sui lati nord e sud ed ovest.

L'immobile di remota costruzione è stato ristrutturato nel 2007-2011, ha esposizione nord-sud, l'altezza interna utile è variabile di vano in vano.

Le strutture verticali sono realizzate in muratura di pietra, i solai tra piano terreno, primo piano e la copertura sono realizzati con strutture lignee, travi e travetti, con scempiato in laterizio.

La copertura è a padiglione con struttura lignea con travi e travetti ricoperta con coppi e tegoli in laterizio, le gronde in laterizio.

La superficie muraria esterna della facciata principale è intonacata.

Gli infissi esterni delle finestre e le porte di ingresso sono in legno con vetro camera, alcuni presentano scuretti

interni per l'oscuramento. Gli infissi sono stati sostituiti in occasione della ristrutturazione.

Tutti questi infissi hanno colore bianco.

Le porte interne sono in legno.

Le scale sono rivestite in pietra. I pavimenti sono in cotto. Il bagno al primo piano presenta un rivestimento in mattonelle in ceramica.

Le pareti interne sono tutte intonacate.

Degli impianti sono state realizzate solo le predisposizioni, l'impianto elettrico dovrà essere completato con il passaggio dei cavi e l'installazione degli apparecchi elettrici (prese, interruttori, ecc.), l'impianto di riscaldamento con la posa dei radiatori e della caldaia, l'impianto idrico dovrà essere completato con la posa dei sanitari, è presente in alcuni locali la predisposizione per l'impianto di condizionamento.

Non è stato possibile verificare se l'immobile risulta già allacciato all'acquedotto, e alla fornitura elettrica.

L'immobile nonostante l'abbandono versa in discrete condizioni di manutenzione.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Il terreno si trova a 62 metri s.l.m., e si estende in un'area completamente pianeggiante che sembrerebbe raggiungibile direttamente dalla via Tazzerina e Sardigna tramite stradello sterrato.

In occasione del sopralluogo non è stato possibile accedere al terreno in quanto i collegamenti risultavano interrotti a causa della folta vegetazione infestante e dei rovai che non permettevano di raggiungere la particella.

Attualmente trattasi di una porzione di terreno completamente incolto invaso da vegetazione spontanea infestante e rovai.

Non è presente alcuna delimitazione fisica che permetta di identificare in maniera certa ed inequivocabile i reali confini della particella, tuttavia lungo il lato est confina con il viale alberato di accesso alla Villa ed a ovest confina con lo stradello sterrato che attraversa i campi.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Il terreno si trova a 62 metri s.l.m., e si estende in un'area completamente pianeggiante che sembrerebbe raggiungibile direttamente dalla via Tazzerina e Sardigna.

In occasione del sopralluogo non è stato possibile accedere al terreno in quanto i collegamenti risultavano interrotti a causa della folta vegetazione infestante e dei rovai che non permettevano di raggiungere la particella.

Attualmente trattasi di una porzione di terreno completamente incolto invaso da vegetazione spontanea infestante, alberi di medie dimensioni, forse residui del vecchio impianto a vivaio, e rovai.

Non è presente alcuna delimitazione fisica che permetta di identificare in maniera certa ed inequivocabile i reali confini della particella, tuttavia lungo il lato est confina in parte con la Via Tazzerina e Sardinia e a sud e a ovest con il viale alberato di accesso alla Villa.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Il terreno si trova a 62 metri s.l.m., e si estende in un'area completamente pianeggiante che sembrerebbe raggiungibile direttamente dalla via Tazzerina e Sardigna.

In occasione del sopralluogo non è stato possibile accedere al terreno in quanto i collegamenti risultavano interrotti a causa della folta vegetazione infestante e dei rovai che non permettevano di raggiungere la

particella.

Attualmente trattasi di una porzione di terreno completamente incolto invaso da vegetazione spontanea, alberi di medie dimensioni, forse residui del vecchio impianto a vivaio, e rovai. Evidentemente chi ha acquistato l'immobile non ha mai utilizzato tale spazio come area verde di godimento.

Non è presente alcuna delimitazione fisica che permetta di identificare in maniera certa ed inequivocabile i reali confini della particella, tuttavia lungo il lato est confina con la Via Tazzerina e Sardinia.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Il terreno si trova a 62 metri s.l.m., e si estende in un'area completamente pianeggiante raggiungibile direttamente dalla via Tazzerina e Sardinia.

In occasione del sopralluogo è stato possibile accedere solo parzialmente al terreno a causa della folta vegetazione infestante e dai rovai.

Attualmente trattasi di una porzione di terreno completamente incolto invaso da vegetazione spontanea infestante e rovai.

Non è presente alcuna delimitazione fisica che permetta di identificare in maniera certa ed inequivocabile i reali confini della particella, tuttavia lungo il lato est confina con la Via Tazzerina e Sardinia ed in alcuni tratti con la limonaia e il muro di cinta della Villa Montebuono.

All'interno della particella è presente un laghetto artificiale con una piccola grotta, non è stato possibile visitare questa porzione di terreno in quanto la fitta vegetazione lo impediva.

Nella parte della particella a nord della Villa di Montebuono è presente un viale alberato che costituiva l'ingresso storico della Villa.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Il terreno si trova a 62 metri s.l.m., e si estende in un'area completamente pianeggiante raggiungibile direttamente dal giardino della Villa Storica di Montebuono.

In occasione del sopralluogo è stato possibile accedere al terreno solo parzialmente in quanto i collegamenti risultavano interrotti a causa della folta vegetazione infestante e dei rovai che non permettevano di raggiungere alcune porzioni della particella.

Attualmente trattasi di una porzione di terreno completamente incolto invaso da vegetazione spontanea infestante e rovai.

Sul lato sud e ovest è presente come delimitazione fisica un muro di cinta in pietra.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Il terreno si trova a 62 metri s.l.m., e si estende in un'area completamente pianeggiante raggiungibile direttamente dal giardino della Villa Storica di Montebuono.

In occasione del sopralluogo è stato possibile accedere al terreno solo parzialmente in quanto i collegamenti risultavano interrotti a causa della folta vegetazione infestante e dei rovai che non permettevano di raggiungere alcune porzioni della particella.

Attualmente trattasi di una porzione di terreno completamente incolto invaso da vegetazione spontanea infestante e rovai.

Sul lato sud è presente come delimitazione fisica un muro di cinta in pietra.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

L'immobile risulta libero

Durante il sopralluogo è stato verificato che nessuno abita nell'immobile, tale circostanza è stata confermata dall'Anagrafe alla quale non risulta nessuno iscritto a questo indirizzo.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

L'immobile risulta libero

Durante il sopralluogo è stato verificato che nessuno abita nell'immobile, tale circostanza è stata confermata dall'Anagrafe alla quale non risulta nessuno iscritto a questo indirizzo.

Sono presenti numerose gabbie con dei conigli in alcuni locali posti al primo piano.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

Durante il sopralluogo è stato verificato che nessuno abita nell'immobile, tale circostanza è stata confermata dall'Anagrafe alla quale non risulta nessuno iscritto a questo indirizzo.

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

L'immobile risulta libero

Il locale ad ufficio presente al piano terreno è attualmente usato dal proprietario come ufficio.

Durante il sopralluogo è stato verificato che nessuno abita nell'immobile, tale circostanza è stata confermata dall'Anagrafe alla quale non risulta nessuno iscritto a questo indirizzo.

BENE N° 5 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

Durante il sopralluogo è stato verificato che nessuno abita nell'immobile, tale circostanza è stata confermata dall'Anagrafe alla quale non risulta nessuno iscritto a questo indirizzo.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

L'immobile risulta libero

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

L'immobile risulta libero

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

L'immobile risulta libero

Il terreno risulta libero, in quanto in stato di completo abbandono e invaso dalla vegetazione.

Si segnala la presenza di una servitù, a favore dell'unità abitativa identificata al foglio 234 particella 85 sub 18, consistente nel diritto di utilizzare il fondo servente in via esclusiva; tale servitù essendo stata trascritta costituzione nel 2011 dopo l'iscrizione dell'ipoteca nel 2008 secondo quanto previsto dall'art. 2812 del Codice Civile risulta non opponibile al creditore ipotecario, il quale può far subastare la cosa come libera. Tali diritti si estinguono con l'espropriazione del fondo e i titolari sono ammessi a far valere le loro ragioni sul ricavato, con preferenza rispetto alle ipoteche iscritte posteriormente alla trascrizione dei diritti medesimi.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

L'immobile risulta libero

Si precisa che nella parte a sud del terreno, a ridosso del muro di cinta che circonda il giardino storico della Villa di Montebuono e confinante con la particella n. **** Omissis **** del foglio **** Omissis **** di proprietà di

**** Omissis **** è stato aperto un cancello pedonale con accesso dal giardino della abitazione confinante. Nell'area in prossimità del cancello di recente realizzazione, è stata realizzata una recinzione che di fatto circoscrive una porzione della particella oggetto di perizia, su tale area sono state poste attrezzature da giardinaggio e materiali di vario tipo.

L'occupazione di tale porzione di terreno è attuata senza alcun titolo, quindi la recinzione e i cancelli realizzati senza autorizzazioni e il materiale depositato dovranno essere rimossi.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

L'immobile risulta libero

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2004 al 10/06/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lorenzo Zogheri	14/07/2004	14955	4718
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	16/07/2004	7241	4516
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	16/07/2004	2405	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si dà atto, riferito al contratto di compravendita del 14/07/2004, che con annotazione registro particolare n. 2048 e registro generale n. 12121 del 09/12/2004 è stata cancellata la condizione sospensiva; e che con annotazione registro particolare n. 2047 e registro generale n. 12120 del 09/12/2004 è stata rilasciata piena e definitiva quietanza dell'intero prezzo della compravendita.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

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

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2004 al 10/06/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lorenzo Zogheri	14/07/2004	14955	4718
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	16/07/2004	7241	4516
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	16/07/2004	2405	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si dà atto, riferito al contratto di compravendita del 14/07/2004, che con annotazione registro particolare n. 2048 e registro generale n. 12121 del 09/12/2004 è stata cancellata la condizione sospensiva; e che con annotazione registro particolare n. 2047 e registro generale n. 12120 del 09/12/2004 è stata rilasciata piena e definitiva quietanza dell'intero prezzo della compravendita.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2004 al 10/06/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lorenzo Zogheri	14/07/2004	14955	4718
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	16/07/2004	7241	4516
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	16/07/2004	2405	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si dà atto, riferito al contratto di compravendita del 14/07/2004, che con annotazione registro particolare n. 2048 e registro generale n. 12121 del 09/12/2004 è stata cancellata la condizione sospensiva; e che con annotazione registro particolare n. 2047 e registro generale n. 12120 del 09/12/2004 è stata rilasciata piena e definitiva quietanza dell'intero prezzo della compravendita.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

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

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2004 al 10/06/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Notaio Lorenzo Zogheri	14/07/2004	14955	4718
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Pistoia	16/07/2004	7241	4516
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Pistoia	16/07/2004	2405	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si dà atto, riferito al contratto di compravendita del 14/07/2004, che con annotazione registro particolare n. 2048 e registro generale n. 12121 del 09/12/2004 è stata cancellata la condizione sospensiva; e che con annotazione registro particolare n. 2047 e registro generale n. 12120 del 09/12/2004 è stata rilasciata piena e definitiva quietanza dell'intero prezzo della compravendita.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

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

BENE N° 5 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2004 al 10/06/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lorenzo Zogheri	14/07/2004	14955	4718
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	16/07/2004	7241	4516
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	16/07/2004	2405	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si dà atto, riferito al contratto di compravendita del 14/07/2004, che con annotazione registro particolare n. 2048 e registro generale n. 12121 del 09/12/2004 è stata cancellata la condizione sospensiva; e che con annotazione registro particolare n. 2047 e registro generale n. 12120 del 09/12/2004 è stata rilasciata piena e definitiva quietanza dell'intero prezzo della compravendita.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2004 al 10/06/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lorenzo Zogheri	14/07/2004	14955	4718
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	16/07/2004	7241	4516
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	16/07/2004	2405	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si dà atto, riferito al contratto di compravendita del 14/07/2004, che con annotazione registro particolare n. 2048 e registro generale n. 12121 del 09/12/2004 è stata cancellata la condizione sospensiva; e che con annotazione registro particolare n. 2047 e registro generale n. 12120 del 09/12/2004 è stata rilasciata piena e definitiva quietanza dell'intero prezzo della compravendita.

definitiva quietanza dell'intero prezzo della compravendita.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2004 al 10/06/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lorenzo Zogheri	14/07/2004	14955	4718
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	16/07/2004	7241	4516
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	16/07/2004	2405	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si dà atto, riferito al contratto di compravendita del 14/07/2004, che con annotazione registro particolare n. 2048 e registro generale n. 12121 del 09/12/2004 è stata cancellata la condizione sospensiva; e che con annotazione registro particolare n. 2047 e registro generale n. 12120 del 09/12/2004 è stata rilasciata piena e definitiva quietanza dell'intero prezzo della compravendita.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2004 al 10/06/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Notaio Lorenzo Zogheri	14/07/2004	14955	4718
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Pistoia	16/07/2004	7241	4516
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Pistoia	16/07/2004	2405	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si dà atto, riferito al contratto di compravendita del 14/07/2004, che con annotazione registro particolare n. 2048 e registro generale n. 12121 del 09/12/2004 è stata cancellata la condizione sospensiva; e che con annotazione registro particolare n. 2047 e registro generale n. 12120 del 09/12/2004 è stata rilasciata piena e definitiva quietanza dell'intero prezzo della compravendita.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

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

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2004 al 22/04/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lorenzo Zogheri	14/07/2004	14955	4718
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	16/07/2004	7241	4516
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	16/07/2004	2405	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si dà atto, riferito al contratto di compravendita del 14/07/2004, che con annotazione registro particolare n. 2048 e registro generale n. 12121 del 09/12/2004 è stata cancellata la condizione sospensiva; e che con annotazione registro particolare n. 2047 e registro generale n. 12120 del 09/12/2004 è stata rilasciata piena e definitiva quietanza dell'intero prezzo della compravendita.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

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

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2004 al 22/04/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lorenzo Zogheri	14/07/2004	14955	4718
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	16/07/2004	7241	4516
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	16/07/2004	2405	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si dà atto, riferito al contratto di compravendita del 14/07/2004, che con annotazione registro particolare n. 2048 e registro generale n. 12121 del 09/12/2004 è stata cancellata la condizione sospensiva; e che con annotazione registro particolare n. 2047 e registro generale n. 12120 del 09/12/2004 è stata rilasciata piena e definitiva quietanza dell'intero prezzo della compravendita.

definitiva quietanza dell'intero prezzo della compravendita.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

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

Segnalo che sul bene risulta una trascrizione del 19/11/2024 per Atto per causa di morte - Accettazione espressa di eredità, registro particolare 7333 registro generale 10499, pubblico ufficiale Romoli Roberto Repertorio 48855/16424 del 14/11/2024, e successivamente una trascrizione del 20/10/2025 per Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione, registro particolare 6633 registro generale 9471 Pubblico ufficiale Pontedera Repertorio 409611/88888 del 17/10/2025.

Entrambi gli atti sono frutto di un errore catastale, in quanto precedentemente non è stata effettuata la voltura catastale a **** Omissis **** a seguito dell'atto di compravendita del 14/07/2004.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2004 al 22/04/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lorenzo Zogheri	14/07/2004	14955	4718
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	16/07/2004	7241	4516
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	16/07/2004	2405	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si dà atto, riferito al contratto di compravendita del 14/07/2004, che con annotazione registro particolare n. 2048 e registro generale n. 12121 del 09/12/2004 è stata cancellata la condizione sospensiva; e che con annotazione registro particolare n. 2047 e registro generale n. 12120 del 09/12/2004 è stata rilasciata piena e definitiva quietanza dell'intero prezzo della compravendita.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

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

Segnalo che sul bene risulta una trascrizione del 19/11/2024 per Atto per causa di morte - Accettazione espressa di eredità, registro particolare 7333 registro generale 10499, pubblico ufficiale Romoli Roberto Repertorio 48855/16424 del 14/11/2024, e successivamente una trascrizione del 20/10/2025 per Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione, registro particolare 6633 registro generale 9471 Pubblico ufficiale Pontedera Repertorio 409611/88888 del 17/10/2025.

Entrambi gli atti sono frutto di un errore catastale, in quanto precedentemente non è stata effettuata la voltura catastale a **** Omissis **** a seguito dell'atto di compravendita del 14/07/2004.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 16/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 25/01/2008
Reg. gen. 771 - Reg. part. 154
Quota: 1/1
Importo: € 5.250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.500.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 6,36 %
Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri
Data: 17/01/2008
N° repertorio: 23939/9132
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente
Iscritto a Pistoia il 30/04/2024
Reg. gen. 4166 - Reg. part. 520
Quota: 1/1
Importo: € 539.920,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 269.960,14
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 29/04/2024
N° repertorio: 1850/8924

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 18/03/2025

Reg. gen. 2367 - Reg. part. 1541

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

Per l'ipoteca legale, avendo un'imposta ipotecaria con valori > di 40.000,00 euro gli oneri di cancellazione ammontano allo 0,50% dell'ipoteca + 59 euro d'imposta di bollo + 35 euro di taxa ipotecaria. Si ottiene quindi un valore pari a

$2.699,60 + 59 + 35 = 2.793,60$ euro.

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 3122,60 euro.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 16/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pistoia il 25/01/2008

Reg. gen. 771 - Reg. part. 154

Quota: 1/1

Importo: € 5.250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.500.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 6,36 %

Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri

Data: 17/01/2008

N° repertorio: 23939/9132

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente

Iscritto a Pistoia il 30/04/2024
Reg. gen. 4166 - Reg. part. 520
Quota: 1/1
Importo: € 539.920,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 269.960,14
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 29/04/2024
N° repertorio: 1850/8924

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 18/03/2025
Reg. gen. 2367 - Reg. part. 1541
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

Per l'ipoteca legale, avendo un'imposta ipotecaria con valori > di 40.000,00 euro gli oneri di cancellazione ammontano allo 0,50% dell'ipoteca + 59 euro d'imposta di bollo + 35 euro di imposta ipotecaria. Si ottiene quindi un valore pari a

$2.699,60 + 59 + 35 = 2.793,60$ euro.

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 3122,60 euro.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 16/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 25/01/2008
Reg. gen. 771 - Reg. part. 154
Quota: 1/1

Importo: € 5.250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.500.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 6,36 %

Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri

Data: 17/01/2008

N° repertorio: 23939/9132

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente

Iscritto a Pistoia il 30/04/2024

Reg. gen. 4166 - Reg. part. 520

Quota: 1/1

Importo: € 539.920,28

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 269.960,14

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 29/04/2024

N° repertorio: 1850/8924

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 18/03/2025

Reg. gen. 2367 - Reg. part. 1541

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

Per l'ipoteca legale, avendo un'imposta ipotecaria con valori > di 40.000,00 euro gli oneri di cancellazione ammontano allo 0,50% dell'ipoteca + 59 euro d'imposta di bollo + 35 euro di taxa ipotecaria. Si ottiene quindi un valore pari a

$2.699,60 + 59 + 35 = 2.793,60$ euro.

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 3122,60 euro.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 16/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 25/01/2008
Reg. gen. 771 - Reg. part. 154
Quota: 1/1
Importo: € 5.250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.500.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 6,36 %
Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri
Data: 17/01/2008
N° repertorio: 23939/9132
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente
Iscritto a Pistoia il 30/04/2024
Reg. gen. 4166 - Reg. part. 520
Quota: 1/1
Importo: € 539.920,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 269.960,14
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 29/04/2024
N° repertorio: 1850/8924

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 18/03/2025
Reg. gen. 2367 - Reg. part. 1541
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

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

Per l'ipoteca legale, avendo un'imposta ipotecaria con valori > di 40.000,00 euro gli oneri di cancellazione ammontano allo 0,50% dell'ipoteca + 59 euro d'imposta di bollo + 35 euro di taxa ipotecaria. Si ottiene quindi un valore pari a

$2.699,60 + 59 + 35 = 2.793,60$ euro.

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 3122,60 euro.

BENE N° 5 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 16/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 25/01/2008
Reg. gen. 771 - Reg. part. 154
Quota: 1/1
Importo: € 5.250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.500.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 6,36 %
Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri
Data: 17/01/2008
N° repertorio: 23939/9132
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente
Iscritto a Pistoia il 30/04/2024
Reg. gen. 4166 - Reg. part. 520
Quota: 1/1
Importo: € 539.920,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 269.960,14
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 29/04/2024
N° repertorio: 1850/8924

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 18/03/2025

Reg. gen. 2367 - Reg. part. 1541

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

Per l'ipoteca legale, avendo un'imposta ipotecaria con valori > di 40.000,00 euro gli oneri di cancellazione ammontano allo 0,50% dell'ipoteca + 59 euro d'imposta di bollo + 35 euro di imposta ipotecaria. Si ottiene quindi un valore pari a

$2.699,60 + 59 + 35 = 2.793,60$ euro.

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 3122,60 euro.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 16/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pistoia il 25/01/2008

Reg. gen. 771 - Reg. part. 154

Quota: 1/1

Importo: € 5.250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.500.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 6,36 %

Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri

Data: 17/01/2008

N° repertorio: 23939/9132

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente
Iscritto a Pistoia il 30/04/2024
Reg. gen. 4166 - Reg. part. 520
Quota: 1/1
Importo: € 539.920,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 269.960,14
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 29/04/2024
N° repertorio: 1850/8924

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 18/03/2025
Reg. gen. 2367 - Reg. part. 1541
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 35 euro per l'ipoteca volontaria e in 294 euro (200 euro + 59 euro d'imposta di bollo + 35 euro taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento.
Per l'ipoteca legale, avendo un'imposta ipotecaria con valori > di 40.000,00 euro gli oneri di cancellazione ammontano allo 0,50% dell'ipoteca + 59 euro d'imposta di bollo + 35 euro di taxa ipotecaria. Si ottiene quindi un valore pari a
 $2.699,60+59+35= 2.793,60$ euro.
Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 3122,60 euro.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 16/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 25/01/2008

Reg. gen. 771 - Reg. part. 154

Quota: 1/1

Importo: € 5.250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.500.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 6,36 %

Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri

Data: 17/01/2008

N° repertorio: 23939/9132

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente

Iscritto a Pistoia il 30/04/2024

Reg. gen. 4166 - Reg. part. 520

Quota: 1/1

Importo: € 539.920,28

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 269.960,14

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 29/04/2024

N° repertorio: 1850/8924

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 18/03/2025

Reg. gen. 2367 - Reg. part. 1541

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

Per l'ipoteca legale, avendo un'imposta ipotecaria con valori > di 40.000,00 euro gli oneri di cancellazione ammontano allo 0,50% dell'ipoteca + 59 euro d'imposta di bollo + 35 euro di taxa ipotecaria. Si ottiene quindi un valore pari a

$2.699,60 + 59 + 35 = 2.793,60$ euro.

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 3122,60 euro.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 16/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 25/01/2008
Reg. gen. 771 - Reg. part. 154
Quota: 1/1
Importo: € 5.250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.500.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 6,36 %
Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri
Data: 17/01/2008
N° repertorio: 23939/9132
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente
Iscritto a Pistoia il 30/04/2024
Reg. gen. 4166 - Reg. part. 520
Quota: 1/1
Importo: € 539.920,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 269.960,14
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 29/04/2024
N° repertorio: 1850/8924

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 18/03/2025
Reg. gen. 2367 - Reg. part. 1541
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

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

Per l'ipoteca legale, avendo un'imposta ipotecaria con valori > di 40.000,00 euro gli oneri di cancellazione ammontano allo 0,50% dell'ipoteca + 59 euro d'imposta di bollo + 35 euro di taxa ipotecaria. Si ottiene quindi un valore pari a

$2.699,60 + 59 + 35 = 2.793,60$ euro.

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 3122,60 euro.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 21/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente
Iscritto a Pistoia il 30/04/2024
Reg. gen. 4166 - Reg. part. 520
Quota: 1/1
Importo: € 539.920,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 269.960,14
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 29/04/2024
N° repertorio: 1850/8924

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 07/01/2026
Reg. gen. 69 - Reg. part. 58
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

Per l'ipoteca legale, avendo un'imposta ipotecaria con valori > di 40.000,00 euro gli oneri di cancellazione ammontano allo 0,50% dell'ipoteca + 59 euro d'imposta di bollo + 35 euro di taxa ipotecaria. Si ottiene quindi un valore pari a

$2.699,60+59+35= 2.793,60$ euro.

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 3087,60 euro.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 21/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/01/2026

Reg. gen. 69 - Reg. part. 58

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 294,00 euro.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 21/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/01/2026

Reg. gen. 69 - Reg. part. 58

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 294,00 euro.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", nonché alcuni appezzamenti di terreno, con la Delibera del Consiglio Comunale di Pistoia n. 19 del 20 febbraio 2006 sono stati individuati come area oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, presentato con la Pratica Edilizia n. 33 dell'anno 2003. La Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente è stata successivamente approvata con l'ulteriore delibera consiliare n. 101 del 16 ottobre 2006.

L'intervento del Piano di Recupero anzi detto è stato disciplinato con la convenzione urbanistica di cui all'atto Notaio Zogheri trascritto il 19/04/2007 al n. 2273 Reg. Part.

Il termine di validità della convenzione per realizzare le opere ed i fabbricati era il 05/04/2017, pari a 10 anni dalla data di convenzione; a seguito dei decreti legge n. 69 21/06/2013 e n. 18 del 17/03/2020 il termine della convenzione è stato prorogato di 3 anni e 90 giorni. Il 04/07/2020, nuova scadenza a seguito delle proroghe, la convenzione legata al piano di recupero è decaduta.

Scaduta la convenzione legata al Piano di Recupero l'area in cui è ricompresa la Villa di Montebuono e le sue pertinenze risulta quindi priva di pianificazione, valgono solamente le indicazioni presenti nel Regolamento Urbanistico e gli obblighi presi nella convenzione.

L'immobile è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico come Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - Art. 35 - TS5 - Aggregati e complessi di rilevanza architettonica e monumentale. L'area è soggetta a strumenti previgenti confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebuono". L'edificio è classificato come edificio esistente al 1953 come C2 Villa o casa padronale non trasformato.

Il parco e il giardino sempre soggetti al Piano di Recupero sono classificati come Art. 104 Aree verdi attrezzate - Parchi e giardini storici privati.

Si fa presente che è stato adottato il nuovo Piano Strutturale in data 11/11/2024, dalla quale entrano in vigore le norme e le misure di salvaguardia.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-

2

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", nonché alcuni appezzamenti di terreno, con la Delibera del Consiglio Comunale di Pistoia n. 19 del 20 febbraio 2006 sono stati individuati come area oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, presentato con la Pratica Edilizia n. 33 dell'anno 2003. La Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente è stata successivamente approvata con l'ulteriore delibera consiliare n. 101 del 16 ottobre 2006.

L'intervento del Piano di Recupero anzi detto è stato disciplinato con la convenzione urbanistica di cui all'atto Notaio Zogheri trascritto il 19/04/2007 al n. 2273 Reg. Part.

Il termine di validità della convenzione per realizzare le opere ed i fabbricati era il 05/04/2017, pari a 10 anni dalla data di convenzione; a seguito dei decreti legge n. 69 21/06/2013 e n. 18 del 17/03/2020 il termine della convenzione è stato prorogato di 3 anni e 90 giorni. Il 04/07/2020, nuova scadenza a seguito delle proroghe, la convenzione legata al piano di recupero è decaduta.

Scaduta la convenzione legata al Piano di Recupero l'area in cui è ricompresa la Villa di Montebuono e le sue pertinenze risulta quindi priva di pianificazione, valgono solamente le indicazioni presenti nel Regolamento Urbanistico e gli obblighi presi nella convenzione.

L'immobile è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico come Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - Art. 35 - TS5 - Aggregati e complessi di rilevanza architettonica e monumentale. L'area è soggetta a strumenti previgenti confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebuono". L'edificio è classificato come edificio esistente al 1953 come C2 Villa o casa padronale non trasformato.

Si fa presente che è stato adottato il nuovo Piano Strutturale in data 11/11/2024, dalla quale entrano in vigore le norme e le misure di salvaguardia.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", nonché alcuni appezzamenti di terreno, con la Delibera del Consiglio Comunale di Pistoia n. 19 del 20 febbraio 2006 sono stati individuati come area oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, presentato con la Pratica Edilizia n. 33 dell'anno 2003. La Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente è stata successivamente approvata con l'ulteriore delibera consiliare n. 101 del 16 ottobre 2006.

L'intervento del Piano di Recupero anzi detto è stato disciplinato con la convenzione urbanistica di cui all'atto Notaio Zogheri trascritto il 19/04/2007 al n. 2273 Reg. Part.

Il termine di validità della convenzione per realizzare le opere ed i fabbricati era il 05/04/2017, pari a 10 anni dalla data di convenzione; a seguito dei decreti legge n. 69 21/06/2013 e n. 18 del 17/03/2020 il termine della convenzione è stato prorogato di 3 anni e 90 giorni. Il 04/07/2020, nuova scadenza a seguito delle proroghe, la convenzione legata al piano di recupero è decaduta.

Scaduta la convenzione legata al Piano di Recupero l'area in cui è ricompresa la Villa di Montebuono e le sue pertinenze risulta quindi priva di pianificazione, valgono solamente le indicazioni presenti nel Regolamento Urbanistico e gli obblighi presi nella convenzione.

L'immobile è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico come Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - Art. 35 - TS5 - Aggregati e complessi di rilevanza architettonica e monumentale. L'area è soggetta a strumenti previgenti confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebuono". L'edificio è classificato come edificio esistente al 1953 come C2 Villa o casa padronale non trasformato.

Il parco e il giardino sempre soggetti al Piano di Recupero sono classificati come Art. 104 Aree verdi attrezzate -

Parchi e giardini storici privati.

Si fa presente che è stato adottato il nuovo Piano Strutturale in data 11/11/2024, dalla quale entrano in vigore le norme e le misure di salvaguardia.

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", nonché alcuni appezzamenti di terreno, con la Delibera del Consiglio Comunale di Pistoia n. 19 del 20 febbraio 2006 sono stati individuati come area oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, presentato con la Pratica Edilizia n. 33 dell'anno 2003. La Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente è stata successivamente approvata con l'ulteriore delibera consiliare n. 101 del 16 ottobre 2006.

L'intervento del Piano di Recupero anzi detto è stato disciplinato con la convenzione urbanistica di cui all'atto Notaio Zogheri trascritto il 19/04/2007 al n. 2273 Reg. Part.

Il termine di validità della convenzione per realizzare le opere ed i fabbricati era il 05/04/2017, pari a 10 anni dalla data di convenzione; a seguito dei decreti legge n. 69 21/06/2013 e n. 18 del 17/03/2020 il termine della convenzione è stato prorogato di 3 anni e 90 giorni. Il 04/07/2020, nuova scadenza a seguito delle proroghe, la convenzione legata al piano di recupero è decaduta.

Scaduta la convenzione legata al Piano di Recupero l'area in cui è ricompresa la Villa di Montebuono e le sue pertinenze risulta quindi priva di pianificazione, valgono solamente le indicazioni presenti nel Regolamento Urbanistico e gli obblighi presi nella convenzione.

L'immobile è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico come Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - Art. 35 - TS5 - Aggregati e complessi di rilevanza architettonica e monumentale. L'area è soggetta a strumenti previgenti confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebuono". L'edificio è classificato come edificio esistente al 1953 come C2 Villa o casa padronale non trasformato.

Il parco e il giardino sempre soggetti al Piano di Recupero sono classificati come Art. 104 Aree verdi attrezzate - Parchi e giardini storici privati.

Si fa presente che è stato adottato il nuovo Piano Strutturale in data 11/11/2024, dalla quale entrano in vigore le norme e le misure di salvaguardia.

BENE N° 5 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", nonché alcuni appezzamenti di terreno, con la Delibera del Consiglio Comunale di Pistoia n. 19 del 20 febbraio 2006 sono stati individuati come area oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, presentato con la Pratica Edilizia n. 33 dell'anno 2003. La Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente è stata successivamente approvata con l'ulteriore delibera consiliare n. 101 del 16 ottobre 2006.

L'intervento del Piano di Recupero anzi detto è stato disciplinato con la convenzione urbanistica di cui all'atto Notaio Zogheri trascritto il 19/04/2007 al n. 2273 Reg. Part.

Il termine di validità della convenzione per realizzare le opere ed i fabbricati era il 05/04/2017, pari a 10 anni dalla data di convenzione; a seguito dei decreti legge n. 69 21/06/2013 e n. 18 del 17/03/2020 il termine della convenzione è stato prorogato di 3 anni e 90 giorni. Il 04/07/2020, nuova scadenza a seguito delle proroghe, la convenzione legata al piano di recupero è decaduta.

Scaduta la convenzione legata al Piano di Recupero l'area in cui è ricompresa la Villa di Montebuono e le sue pertinenze risulta quindi priva di pianificazione, valgono solamente le indicazioni presenti nel Regolamento Urbanistico e gli obblighi presi nella convenzione.

L'immobile è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico come Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - Art. 35 - TS5 - Aggregati e complessi di rilevanza architettonica e monumentale. L'area è soggetta a strumenti previgenti confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebuono". L'edificio è classificato come edificio esistente al 1953 come C2 Villa o casa padronale non trasformato.

Il parco e il giardino sempre soggetti al Piano di Recupero sono classificati come Art. 104 Aree verdi attrezzate - Parchi e giardini storici privati.

Si fa presente che è stato adottato il nuovo Piano Strutturale in data 11/11/2024, dalla quale entrano in vigore le norme e le misure di salvaguardia.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", nonché alcuni appezzamenti di terreno, con la Delibera del Consiglio Comunale di Pistoia n. 19 del 20 febbraio 2006 sono stati individuati come area oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, presentato con la Pratica Edilizia n. 33 dell'anno 2003. La Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente è stata successivamente approvata con l'ulteriore delibera consiliare n. 101 del 16 ottobre 2006.

L'intervento del Piano di Recupero anzi detto è stato disciplinato con la convenzione urbanistica di cui all'atto Notaio Zogheri trascritto il 19/04/2007 al n. 2273 Reg. Part.

Il termine di validità della convenzione per realizzare le opere ed i fabbricati era il 05/04/2017, pari a 10 anni dalla data di convenzione; a seguito dei decreti legge n. 69 21/06/2013 e n. 18 del 17/03/2020 il termine della convenzione è stato prorogato di 3 anni e 90 giorni. Il 04/07/2020, nuova scadenza a seguito delle proroghe, la convenzione legata al piano di recupero è decaduta.

Scaduta la convenzione legata al Piano di Recupero l'area in cui è ricompresa la Villa di Montebuono e le sue pertinenze risulta quindi priva di pianificazione, valgono solamente le indicazioni presenti nel Regolamento Urbanistico e gli obblighi presi nella convenzione.

Il terreno è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico in parte come Aree soggette a trasformazione urbanistica - Area di Trasformazione AT 13 - Art. 112 - Strumenti previgenti confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebuono"; in parte come Territorio rurale Art. 84 Aree agricole specializzate di pianura; in parte come Tessuti e Servizi: Aree verdi attrezzate - Parchi e giardini storici privati- Art. 104 nta del RU; in parte come Infrastrutture: Percorsi pedonali e ciclabili di connessione di progetto.

Si fa presente che è stato adottato il nuovo Piano Strutturale in data 11/11/2024, dalla quale entrano in vigore le norme e le misure di salvaguardia.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", nonché alcuni appezzamenti di terreno, con la Delibera del Consiglio Comunale di Pistoia n. 19 del 20 febbraio 2006 sono stati individuati come area oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, presentato con la Pratica Edilizia n. 33 dell'anno 2003. La Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente è stata successivamente approvata con l'ulteriore delibera consiliare n. 101 del 16 ottobre 2006.

L'intervento del Piano di Recupero anzi detto è stato disciplinato con la convenzione urbanistica di cui all'atto Notaio Zogheri trascritto il 19/04/2007 al n. 2273 Reg. Part.

Il termine di validità della convenzione per realizzare le opere ed i fabbricati era il 05/04/2017, pari a 10 anni dalla data di convenzione; a seguito dei decreti legge n. 69 21/06/2013 e n. 18 del 17/03/2020 il termine della

convenzione è stato prorogato di 3 anni e 90 giorni. Il 04/07/2020, nuova scadenza a seguito delle proroghe, la convenzione legata al piano di recupero è decaduta.

Scaduta la convenzione legata al Piano di Recupero l'area in cui è ricompresa la Villa di Montebuono e le sue pertinenze risulta quindi priva di pianificazione, valgono solamente le indicazioni presenti nel Regolamento Urbanistico e gli obblighi presi nella convenzione.

Il terreno è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico in parte come come Aree soggette a trasformazione urbanistica - Area di Trasformazione AT 13 - Art. 112 - Strumenti previgenti confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebuono"; in parte come Territorio rurale Art. 84 Aree agricole specializzate di pianura; in parte come Tessuti e Servizi: Aree verdi attrezzate - Parchi e giardini storici privati- Art. 104 nta del RU.

Si fa presente che è stato adottato il nuovo Piano Strutturale in data 11/11/2024, dalla quale entrano in vigore le norma e le misure di salvaguardia.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", nonché alcuni appezzamenti di terreno, con la Delibera del Consiglio Comunale di Pistoia n. 19 del 20 febbraio 2006 sono stati individuati come area oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, presentato con la Pratica Edilizia n. 33 dell'anno 2003. La Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente è stata successivamente approvata con l'ulteriore delibera consiliare n. 101 del 16 ottobre 2006.

L'intervento del Piano di Recupero anzi detto è stato disciplinato con la convenzione urbanistica di cui all'atto Notaio Zogheri trascritto il 19/04/2007 al n. 2273 Reg. Part.

Il termine di validità della convenzione per realizzare le opere ed i fabbricati era il 05/04/2017, pari a 10 anni dalla data di convenzione; a seguito dei decreti legge n. 69 21/06/2013 e n. 18 del 17/03/2020 il termine della convenzione è stato prorogato di 3 anni e 90 giorni. Il 04/07/2020, nuova scadenza a seguito delle proroghe, la convenzione legata al piano di recupero è decaduta.

Scaduta la convenzione legata al Piano di Recupero l'area in cui è ricompresa la Villa di Montebuono e le sue pertinenze risulta quindi priva di pianificazione, valgono solamente le indicazioni presenti nel Regolamento Urbanistico e gli obblighi presi nella convenzione.

Il terreno è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico in parte come come Aree soggette a trasformazione urbanistica - Area di Trasformazione AT 13 - Art. 112 - Strumenti previgenti confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebuono".

Si fa presente che è stato adottato il nuovo Piano Strutturale in data 11/11/2024, dalla quale entrano in vigore le norma e le misure di salvaguardia.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", nonché alcuni appezzamenti di terreno, con la Delibera del Consiglio Comunale di Pistoia n. 19 del 20 febbraio 2006 sono stati individuati come area oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, presentato con la Pratica Edilizia n. 33 dell'anno 2003. La Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente è stata successivamente approvata con l'ulteriore delibera consiliare n. 101 del 16 ottobre 2006.

L'intervento del Piano di Recupero anzi detto è stato disciplinato con la convenzione urbanistica di cui all'atto Notaio Zogheri trascritto il 19/04/2007 al n. 2273 Reg. Part.

Il termine di validità della convenzione per realizzare le opere ed i fabbricati era il 05/04/2017, pari a 10 anni dalla data di convenzione; a seguito dei decreti legge n. 69 21/06/2013 e n. 18 del 17/03/2020 il termine della

convenzione è stato prorogato di 3 anni e 90 giorni. Il 04/07/2020, nuova scadenza a seguito delle proroghe, la convenzione legata al piano di recupero è decaduta.

Scaduta la convenzione legata al Piano di Recupero l'area in cui è ricompresa la Villa di Montebuono e le sue pertinenze risulta quindi priva di pianificazione, valgono solamente le indicazioni presenti nel Regolamento Urbanistico e gli obblighi presi nella convenzione.

Il terreno è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico in parte come come Aree soggette a trasformazione urbanistica - Area di Trasformazione AT 13 - Art. 112 - Strumenti previgenti confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebuono"; in parte come Territorio rurale Art. 84 Aree agricole specializzate di pianura; in parte come Tessuti e Servizi: Aree verdi attrezzate - Parchi e giardini storici privati- Art. 104 nta del RU; in parte come Infrastrutture: Percorsi pedonali e ciclabili di connessione di progetto; in parte come Tessuti e Servizi aree verdi attrezzate Art. 100 nta del R.U. Parchi urbani e Giardini pubblici.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", nonché alcuni appezzamenti di terreno, con la Delibera del Consiglio Comunale di Pistoia n. 19 del 20 febbraio 2006 sono stati individuati come area oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, presentato con la Pratica Edilizia n. 33 dell'anno 2003. La Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente è stata successivamente approvata con l'ulteriore delibera consiliare n. 101 del 16 ottobre 2006.

L'intervento del Piano di Recupero anzi detto è stato disciplinato con la convenzione urbanistica di cui all'atto Notaio Zogheri trascritto il 19/04/2007 al n. 2273 Reg. Part.

Il termine di validità della convenzione per realizzare le opere ed i fabbricati era il 05/04/2017, pari a 10 anni dalla data di convenzione; a seguito dei decreti legge n. 69 21/06/2013 e n. 18 del 17/03/2020 il termine della convenzione è stato prorogato di 3 anni e 90 giorni. Il 04/07/2020, nuova scadenza a seguito delle proroghe, la convenzione legata al piano di recupero è decaduta.

Scaduta la convenzione legata al Piano di Recupero l'area in cui è ricompresa la Villa di Montebuono e le sue pertinenze risulta quindi priva di pianificazione, valgono solamente le indicazioni presenti nel Regolamento Urbanistico e gli obblighi presi nella convenzione.

Il terreno è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico in parte come come Aree soggette a trasformazione urbanistica - Area di Trasformazione AT 13 - Art. 112 - Strumenti previgenti confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebuono"; in parte come Tessuti e Servizi aree verdi attrezzate Art. 104 nta del R.U. Aree a verde privato, parchi e giardini storici privati.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", nonché alcuni appezzamenti di terreno, con la Delibera del Consiglio Comunale di Pistoia n. 19 del 20 febbraio 2006 sono stati individuati come area oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, presentato con la Pratica Edilizia n. 33 dell'anno 2003. La Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente è stata successivamente approvata con l'ulteriore delibera consiliare n. 101 del 16 ottobre 2006.

L'intervento del Piano di Recupero anzi detto è stato disciplinato con la convenzione urbanistica di cui all'atto Notaio Zogheri trascritto il 19/04/2007 al n. 2273 Reg. Part.

Il termine di validità della convenzione per realizzare le opere ed i fabbricati era il 05/04/2017, pari a 10 anni dalla data di convenzione; a seguito dei decreti legge n. 69 21/06/2013 e n. 18 del 17/03/2020 il termine della convenzione è stato prorogato di 3 anni e 90 giorni. Il 04/07/2020, nuova scadenza a seguito delle proroghe, la convenzione legata al piano di recupero è decaduta.

Scaduta la convenzione legata al Piano di Recupero l'area in cui è ricompresa la Villa di Montebuono e le sue pertinenze risulta quindi priva di pianificazione, valgono solamente le indicazioni presenti nel Regolamento Urbanistico e gli obblighi presi nella convenzione.

Il terreno è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico in parte come come Aree soggette a trasformazione urbanistica - Area di Trasformazione AT 13 - Art. 112 - Strumenti previgenti confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebuono"; in parte come Tessuti e Servizi aree verdi attrezzate Art. 104 nta del R.U. Aree a verde privato, parchi e giardini storici privati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è una Villa di remota costruzione, le prime notizie del fabbricato risalgono al 1338, successivamente fu ampliato e trasformato fino ad assumere nella metà del diciassettesimo secolo l'attuale consistenza.

L'immobile Villa di Montebuono, identificato al catasto fabbricati al foglio 234 mappale 84 sub 1, è stato realizzato in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, presso l'archivio del Comune di Pistoia non sono presenti titoli abilitativi rilasciati o assentiti che lo riguardano; lo stato legittimo come previsto dall'art. 9-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto quale la planimetria catastale del 29 aprile 1940.

Il Piano di Recupero della Villa, sebbene contenga fra gli elaborati grafici le planimetrie, i prospetti e le sezioni della Villa non può essere considerato valido ai fini della conformità urbanistica in quanto non è un precedente edilizio.

Le pratiche edilizie riscontrate presso il Comune di Pistoia che hanno riguardato l'immobile sono le seguenti:

- Pratica edilizia n. 896 del 05/06/1996, e relativa autorizzazione della Soprintendenza prot. n. 18180 del 29/08/1996 per Manutenzione straordinaria e restauro della gronda del tetto.

- Pratica edilizia n. 33/2003 Progetto Piano di recupero del Complesso Monumentale Villa di Montebuono, nulla osta Soprintendenza n. 3157 del 18/02/2004, n. 14540 del 02/11/2005, n. 3238 del 10/06/2008, n. 20273 del 19/10/2010. Adozione delibera C.C. n. 19 del 20/02/2006 e Approvazione delibera C.C. n. 101 del 16/10/2006.

- Pratica edilizia 2333/2006 del 13/12/2006, realizzazione opere urbanizzazione primaria e secondaria, e successiva autorizzazione paesaggistica n. 87 del 13/07/2007. Autorizzazione paesaggistica n. 54 del 25/05/2010 (p.e. 99/2010) per la sistemazione delle opere esterne. Pratica edilizia n. 1740/2010 rischio idraulico.

- Pratica edilizia n. 555/2011 del 15/03/2011, atto di assenso n. 33 del 08/03/2011. Per opere esterne parcheggio e verde. Pratica edilizia 1336/2011 e successiva autorizzazione paesaggistica n. 75 del 05/05/2011 p.e. 277/2011 per opere di urbanizzazione e realizzazione di parcheggio.

- Opere di manutenzione ordinaria alla copertura della Villa per inserimento guaina. Autorizzato dalla Soprintendenza prot 16065 del 29/08/2016.

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

Allo stato attuale il fabbricato risulta in parte non conforme agli atti edilizi sopra indicati, di seguito si elencano le difformità riscontrate:

La planimetria catastale del 1940, che rappresenta lo stato legittimo, riporta diffusi errori grafici e di rappresentazione propri di una planimetria realizzata per fini catastali e non urbanistici, quali murature rappresentate tutte in squadra, semplificazione della rappresentazione di sguanci di porte e finestre, mancata rappresentazione di piccole rampe/scalini, pianerottoli scale esterne, pilastri, camini, vani porte dei disimpegni e nicchie, mancanza di quote, approssimazione delle misure causa scala di rappresentazione 1:200, arrotondamento delle misure di altezza dei locali, mancata rappresentazione di alcuni locali sotto scala (compresa la scala di ingresso esterna) e relative porte e finestre, mancata rappresentazione di porte di collegamento con alcuni locali non rappresentati in planimetria, l'assenza di alcuni locali non rappresentati quali la rimessa con accesso dal locale Ingresso centrale e la rimessa con accesso dal disimpegno nel corpo ovest.

1) PIANO TERRENO

Alcune difformità presenti nel bagno posto nell'angolo sud-ovest del fabbricato, quali una finestra presente nel prospetto ovest, ma rappresentata in planimetria nel prospetto sud, e una porta di collegamento fra il bagno e il vicino studio non chiaramente rappresentata in planimetria.

2) PIANO PRIMO

Alcune difformità presenti nel bagno posto nell'angolo nord-est del fabbricato, quali la suddivisione del locale con tramezzo e porta per realizzazione un antibagno. La mancata rappresentazione della porta su muro portante di collegamento con il fabbricato confinante "Casa del Casiere".

La mancata rappresentazione di una finestra nel locale Biblioteca, finestra però presente in fotografie d'epoca della Villa. La mancata rappresentazione di un disimpegno all'interno del vano scala del corpo ovest che conduce ad un piccolo W.C.. La mancata rappresentazione di una porta su muro portante di collegamento fra il disimpegno della camera posta nell'angolo nord-ovest con il fabbricato confinante "Pertinenza lato Ovest".

Mancata rappresentazione del mezzanino/soppalco presente nella camera posta nell'angolo nord-ovest e della relativa scala in legno di collegamento.

3) PIANO SECONDO

Alcune difformità presenti nel bagno posto nell'angolo sud-ovest in corrispondenza del vano scale, con modifiche ai tramezzi per ampliare il servizio igienico. La mancata rappresentazione della scala che collega la biblioteca con il locale guardaroba centrale, e dell'apertura provvista di infisso a bussola che collega la biblioteca con la camera. Le difformità presenti nel vano scale posto nel blocco est, rappresentato invece diviso in due locali più piccoli collegati da una porta.

La presenza di tre porte non chiaramente rappresentate in planimetria, quali la porta di collegamento fra il vano scale del blocco est e il vicino salotto, fra il medesimo salotto e la vicina camera, e fra il disimpegno collegato al vano scale blocco est e il disimpegno di collegamento alle camere.

La porzione terminale est del fabbricato risulta inagibile, in quanto presenta solai puntellati a rischio crollo,

non ho potuto quindi riscontrare le tre camere e il bagno presenti. Per questa zona ho confrontato le planimetrie allegata al Piano di Recupero e risulterebbe la presenza di un piano mezzanino collegato da scale, non rappresentato nella planimetria del 1940.

4)PIANO TERZO SOFFITTE

Il piano soffitte risulta inagibile, la presenza di numerosi solai puntellati a rischio crollo, non ha permesso di ispezionarle in sicurezza. Per questa zona ho confrontato le planimetrie allegata al Piano di Recupero e risulterebbe una diversa configurazione dei locali e differenze nel numero e nella posizione delle porte.

5)PIANO QUARTO MANSARDA

La mansarda risulta parzialmente inagibile, in quanto la scala di accesso in legno risulta molto degradata. Le porzioni visibili sembrano conformi a quanto rappresentato nella planimetria del 1940.

La maggior parte delle difformità sembrano dovute principalmente a diffusi errori grafici e di rappresentazione, per sanare tali difformità sarà necessario un preventivo confronto con la Soprintendenza, per valutare con l'ausilio di documentazione, sopralluoghi o saggi murari le varie casistiche e in caso la presentazione di nuove planimetrie aggiornate, previo loro nulla-osta.

Per le difformità realizzate senza titolo abilitativo, quali l'antibagno realizzato al primo piano, l'allargamento del bagno al secondo piano, le varie porte mancanti e le altre difformità che a seguito di saggi o prove documentali dovessero risultare di recente realizzazione, dovrà essere presentata pratica di accertamento di conformità in sanatoria o pratica per ripristino di opere abusive, entrambe previo nulla-osta della Soprintendenza.

La stima dei costi necessari per avere la conformità urbanistica dell'immobile è fatta da diverse voci:

- Confronto con la Soprintendenza, valutazione delle difformità in base agli accertamenti da eseguirsi sul posto, valutazione eventuale danno cagionato al bene, presentazione istanza cosiddetta a sanatoria ai sensi dell'art. 160 del D.Lgs 42/2004: 2.000 € (considerando che il rilievo è già stato previsto per la presentazione di nuove planimetrie catastali).
- Pratica per ripristino di opere abusive presentato al Comune da un tecnico abilitato: 2.000 € (comprensivo di direzione dei lavori).
- Costo lavorazioni di ripristino parete e smontaggio bagno: 6.000 €.

Si stima quindi un totale di spese pari a 10.000 € perché l'immobile risulti conforme dal punto di vista urbanistico, tale valutazione è una stima di massima in quanto il giudizio della Soprintendenza potrà far variare sia la tipologia di pratiche che dei lavori.

E' inoltre da prevedere la sanzione di cui all'art. 200 della L.R. 65/2014 da euro 1.033,00 a euro 20.670,00, e in caso di impossibilità di ripristinare alcune opere l'eventuale somma da corrispondere allo Stato pari al valore della cosa perduta o alla diminuzione di valore subita dalla cosa (a seguito di valutazione della Soprintendenza).

Le difformità edilizie su immobile vincolato sono sottoposte alla segnalazione alla Procura della Repubblica e all'applicazione delle sanzioni penali di cui all'art. 169 del D.Lgs 42/2004 che prevede l'arresto da sei mesi ad un anno e un ammenda da euro 775 a euro 38.734,50. Per quanto riguarda i profili di natura penale essendo trascorsi 5 anni dalla realizzazione delle opere abusive ed essendo comprovato che le opere sono precedenti al trasferimento di proprietà, probabilmente ne potrà essere richiesta la prescrizione.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è una delle pertinenze della Villa di Montebuono, di remota costruzione.

Il terratetto identificato al catasto fabbricati al foglio 234 mappale 83 sub 1, è stato realizzato in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, presso l'archivio del Comune di Pistoia non sono presenti titoli abilitativi rilasciati o assentiti che lo riguardano; lo stato legittimo come previsto dall'art. 9-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto quale la planimetria catastale del 29 aprile 1940; l'immobile risulta rappresentato insieme alla planimetria della Villa di cui ne rappresenta una pertinenza.

Il Piano di Recupero della Villa, sebbene contenga fra gli elaborati grafici le planimetrie e i prospetti non può essere considerato valido ai fini della conformità urbanistica in quanto non è un precedente edilizio.

Le pratiche edilizie riscontrate presso il Comune di Pistoia che hanno riguardato l'immobile sono le seguenti:

- Pratica edilizia n. 33/2003 Progetto Piano di recupero del Complesso Monumentale Villa di Montebuono, nulla osta Soprintendenza n. 3157 del 18/02/2004, n. 14540 del 02/11/2005, n. 3238 del 10/06/2008, n. 20273 del 19/10/2010. Adozione delibera C.C. n. 19 del 20/02/2006 e Approvazione delibera C.C. n. 101 del 16/10/2006.

- Pratica edilizia 2333/2006 del 13/12/2006, realizzazione opere urbanizzazione primaria e secondaria, e successiva autorizzazione paesaggistica n. 87 del 13/07/2007. Autorizzazione paesaggistica n. 54 del 25/05/2010 (p.e. 99/2010) per la sistemazione delle opere esterne. Pratica edilizia n. 1740/2010 rischio idraulico.

- Pratica edilizia n. 555/2011 del 15/03/2011, atto di assenso n. 33 del 08/03/2011. Per opere esterne parcheggio e verde. Pratica edilizia 1336/2011 e successiva autorizzazione paesaggistica n. 75 del 05/05/2011 p.e. 277/2011 per opere di urbanizzazione e realizzazione di parcheggio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Allo stato attuale il fabbricato risulta in parte non conforme agli atti edilizi sopra indicati, di seguito si elencano le difformità riscontrate:

La planimetria catastale del 1940, che rappresenta lo stato legittimo, riporta diffusi errori grafici e di rappresentazione propri di una planimetria realizzata per fini catastali e non urbanistici, quali murature rappresentate tutte in squadra, semplificazione della rappresentazione di sguanci di porte e finestre, mancata rappresentazione di piccole rampe/scalini, camini, pilastri e nicchie, mancanza di quote, approssimazione delle misure causa scala di rappresentazione 1:200, arrotondamento delle misure di altezza dei locali, la mancata rappresentazione della terrazza al primo piano, la mancata rappresentazione del ripostiglio al primo piano con accesso dalla terrazza, l'errata rappresentazione della scala di collegamento fra piano terreno e primo rappresentata solo al primo piano.

1) PIANO TERRENO

La planimetria del piano terreno non riporta il vano scale, tale errore è visibile anche nella rappresentazione della rimessa retrostante nella quale manca la rappresentazione dei muri portanti della scala. Nel locale adiacente alla cucina non sono stati rappresentati i due archi e il pilastro che sorreggono il solaio a volte.

2)PIANO PRIMO

La scala di collegamento tra piano terreno e primo è rappresentata a "vista" senza la muratura laterale e la parete sulla sommità con la porta.

La porta di collegamento fra la camera e il disimpegno che conduce ai servizi igienici risulta murata, dalla parte del disimpegno sono state poste alcune assi di legno per nascondere la chiusura.

La porta di collegamento presente fra il ripostiglio posto accanto al W.C. e la vicina unità immobiliare Villa, non è rappresentata in planimetria.

Il bagno più grande presenta finiture successive al vincolo del 1944, l'autorizzazione per tali lavori non è presente negli archivi della Soprintendenza.

3)PIANO SECONDO

La soffitta è accessibile tramite una scala in legno e una botola a soffitto, non sono riuscito ad accedere al locale soffitta in quanto pieno di materiale vario, mi sono potuto solo affacciare alla botola, e quindi fare solo una parziale verifica.

La maggior parte delle difformità sembrano dovute principalmente a diffusi errori grafici e di rappresentazione, per sanare tali difformità sarà necessario un preventivo confronto con la Soprintendenza, per valutare con l'ausilio di documentazione, sopralluoghi o saggi murari le varie casistiche e in caso la presentazione di nuove planimetrie aggiornate, previo loro nulla-osta.

Per le difformità realizzate senza titolo abilitativo, quali la chiusura della porta di collegamento fra la camera al primo piano e il disimpegno dei servizi igienici, il bagno realizzato al primo piano, la porta di collegamento con la Villa non rappresentata e le altre difformità che a seguito di saggi o prove documentali dovessero risultare di recente realizzazione, dovrà essere presentata pratica di accertamento di conformità in sanatoria o pratica per ripristino di opere abusive, entrambe previo nulla-osta della Soprintendenza.

La stima dei costi necessari per avere la conformità urbanistica dell'immobile è fatta da diverse voci:

- Confronto con la Soprintendenza, valutazione delle difformità in base agli accertamenti da eseguirsi sul posto, valutazione eventuale danno cagionato al bene, presentazione istanza cosiddetta a sanatoria ai sensi dell'art. 160 del D.Lgs 42/2004: 1.500 € (considerando che il rilievo è già stato previsto per la presentazione di nuove planimetrie catastali).

- Pratica per ripristino di opere abusive presentato al Comune da un tecnico abilitato: 1.000 € (comprensivo di direzione dei lavori).

- Costo lavorazioni di riapertura della porta tamponata e smontaggio bagno: 4.000 €.

Si stima quindi un totale di spese pari a 6.500 € perché l'immobile risulti conforme dal punto di vista urbanistico, tale valutazione è una stima di massima in quanto il giudizio della Soprintendenza potrà far variare sia la tipologia di pratiche che dei lavori.

E' inoltre da prevedere la sanzione di cui all'art. 200 della L.R. 65/2014 da euro 1.033,00 a euro 20.670,00, e in caso di impossibilità di ripristinare alcune opere l'eventuale somma da corrispondere allo Stato pari al valore della cosa perduta o alla diminuzione di valore subita dalla cosa (a seguito di valutazione della Soprintendenza).

Le difformità edilizie su immobile vincolato sono sottoposte alla segnalazione alla Procura della Repubblica e all'applicazione delle sanzioni penali di cui all'art. 169 del D.Lgs 42/2004 che prevede l'arresto da sei mesi ad un anno e un ammenda da euro 775 a euro 38.734,50. Per quanto riguarda i profili di natura penale essendo trascorsi 5 anni dalla realizzazione delle opere abusive ed essendo comprovato che le opere sono precedenti al trasferimento di proprietà, probabilmente ne potrà essere richiesta la prescrizione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è una delle pertinenze della Villa di Montebuono, di remota costruzione.

Il terratetto identificato al catasto fabbricati al foglio 234 mappale 83 sub 2, è stato realizzato in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, presso l'archivio del Comune di Pistoia non sono presenti titoli abilitativi rilasciati o assentiti che lo riguardano; inoltre essendo l'immobile un fabbricato rurale nelle informazioni catastali di primo impianto non è presente una planimetria catastale.

Nel nostro caso specifico, data la mancanza di precedenti edilizi, la planimetria dello stato legittimo viene desunta tramite il rilievo dello stato attuale, sarà necessario un preventivo confronto con la Soprintendenza, per valutare con l'ausilio di documentazione, sopralluoghi o saggi murari la presentazione delle nuove planimetrie.

Il Piano di Recupero della Villa, sebbene contenga fra gli elaborati grafici le planimetrie e i prospetti non può essere considerato valido ai fini della conformità urbanistica in quanto non è un precedente edilizio.

Le pratiche edilizie riscontrate presso il Comune di Pistoia che hanno riguardato l'immobile sono le seguenti:

- Pratica edilizia n. 33/2003 Progetto Piano di recupero del Complesso Monumentale Villa di Montebuono, nulla osta Soprintendenza n. 3157 del 18/02/2004, n. 14540 del 02/11/2005, n. 3238 del 10/06/2008, n. 20273 del 19/10/2010. Adozione delibera C.C. n. 19 del 20/02/2006 e Approvazione delibera C.C. n. 101 del 16/10/2006.

- Pratica edilizia 2333/2006 del 13/12/2006, realizzazione opere urbanizzazione primaria e secondaria, e successiva autorizzazione paesaggistica n. 87 del 13/07/2007. Autorizzazione paesaggistica n. 54 del 25/05/2010 (p.e. 99/2010) per la sistemazione delle opere esterne. Pratica edilizia n. 1740/2010 rischio idraulico.

- Pratica edilizia n. 555/2011 del 15/03/2011, atto di assenso n. 33 del 08/03/2011. Per opere esterne parcheggio e verde. Pratica edilizia 1336/2011 e successiva autorizzazione paesaggistica n. 75 del 05/05/2011 p.e. 277/2011 per opere di urbanizzazione e realizzazione di parcheggio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non essendo presente agli atti nessuna autorizzazione contenente planimetrie dell'immobile, la planimetria dello stato legittimo viene desunta tramite il rilievo dello stato attuale (non si preventivano costi in quanto il rilievo è già stato considerato per la redazione della nuova planimetria catastale).

Si specifica che nella planimetria catastale presentata il 07/07/2004, non è rappresentata la porta di collegamento con la rimessa confinante, ma tale apertura è rappresentata nella planimetria catastale di primo

impianto del fabbricato vicino.

La planimetria catastale non raffigura inoltre il piccolo locale presente nella torretta al primo piano e il setto murario di sostegno; gli errori presenti nel catasto sono stati riportati anche nella planimetria allegata al Piano di Recupero.

Nel prospetto ovest dell'edificio è presente una porta richiusa.

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è una delle pertinenze della Villa di Montebuono, di remota costruzione.

Il terratetto identificato al catasto fabbricati al foglio 234 mappale 84 sub 2, è stato realizzato in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, presso l'archivio del Comune di Pistoia non sono presenti titoli abilitativi rilasciati o assentiti che lo riguardano; inoltre per l'immobile non è presente una planimetria catastale.

Nel nostro caso specifico, data la mancanza di precedenti edilizi, la planimetria dello stato legittimo viene desunta tramite il rilievo dello stato attuale, sarà necessario un preventivo confronto con la Soprintendenza, per valutare con l'ausilio di documentazione, sopralluoghi o saggi murari la presentazione delle nuove planimetrie e l'individuazione di eventuali opere non autorizzate da ripristinare.

Il Piano di Recupero della Villa, sebbene contenga fra gli elaborati grafici le planimetrie e i prospetti non può essere considerato valido ai fini della conformità urbanistica in quanto non è un precedente edilizio.

Tali planimetrie sebbene non possano essere considerate valide ai fini della conformità urbanistica, presentano difformità diffuse nella dislocazione dei locali, nelle aperture interne ed esterne e nelle quote presenti.

Oltre le difformità diffuse presenti nelle planimetrie allegate al Piano di Recupero si può riscontrare la presenza di opere relativamente recenti per le quali non è stata chiesta autorizzazione alla Soprintendenza.

Le pratiche edilizie riscontrate presso il Comune di Pistoia che hanno riguardato l'immobile sono le seguenti:

- Pratica edilizia n. 33/2003 Progetto Piano di recupero del Complesso Monumentale Villa di Montebuono, nulla osta Soprintendenza n. 3157 del 18/02/2004, n. 14540 del 02/11/2005, n. 3238 del 10/06/2008, n. 20273 del 19/10/2010. Adozione delibera C.C. n. 19 del 20/02/2006 e Approvazione delibera C.C. n. 101 del 16/10/2006.

- Pratica edilizia 2333/2006 del 13/12/2006, realizzazione opere urbanizzazione primaria e secondaria, e successiva autorizzazione paesaggistica n. 87 del 13/07/2007. Autorizzazione paesaggistica n. 54 del 25/05/2010 (p.e. 99/2010) per la sistemazione delle opere esterne. Pratica edilizia n. 1740/2010 rischio idraulico.

- Pratica edilizia n. 555/2011 del 15/03/2011, atto di assenso n. 33 del 08/03/2011. Per opere esterne parcheggio e verde. Pratica edilizia 1336/2011 e successiva autorizzazione paesaggistica n. 75 del 05/05/2011 p.e. 277/2011 per opere di urbanizzazione e realizzazione di parcheggio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Allo stato attuale il fabbricato risulta in parte non conforme, sebbene non sia presente uno stato legittimo, l'immobile presenta varie opere realizzate in epoca relativamente recente ma prive di autorizzazione, inoltre le difformità rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie del Piano di Recupero sono talmente macroscopiche che dovranno avere esplicito nulla osta dalla soprintendenza prima di dichiararne la legittimità.

Confrontando l'immobile con lo stato legittimo della Villa confinante, al primo piano manca la rappresentazione della porta su muro portante di collegamento con il fabbricato "Casa del Casiere".

Di seguito si elencano le opere realizzate in mancanza di autorizzazione:

1) PIANO TERRENO

La porta di collegamento fra l'ufficio e la sala da pranzo risulta tamponata recentemente con mattoni a vista. Il ripostiglio con accesso dalla cucina risulta in contrasto con la documentazione presente, tale locale catastalmente appartiene all'unità immobiliare confinante identificata al foglio 234 particella 85 sub 15, e le pareti che lo delimitano sembrano di recente realizzazione.

2) PIANO PRIMO

Il bagno presente al primo piano è stato sicuramente realizzato in data posteriore al 1944 (data del vincolo) ed è privo di autorizzazione.

I tramezzi che delimitano il bagno, l'architettura presente all'interno del bagno in corrispondenza della muratura portante, il controsoffitto, sembrano tutti interventi relativamente recenti e privi di autorizzazione. La terrazza presenta uno strato di guaina bituminosa saldata a fiamma sul pavimento, con l'intento di limitare le infiltrazioni ai locali inferiori, tale intervento non risulta autorizzato.

La maggior parte delle difformità sembrano dovute principalmente a diffusi errori grafici e di rappresentazione nella documentazione disponibile, per sanare tali difformità sarà necessario un preventivo confronto con la Soprintendenza, per valutare con l'ausilio di documentazione, sopralluoghi o saggi murari le varie casistiche e la presentazione di nuove planimetrie aggiornate.

Per le difformità realizzate senza titolo abilitativo, quali la demolizione e tamponatura di alcune murature, il bagno al primo piano e la presenza della guaina bituminosa, che a seguito di saggi o prove documentali dovessero risultare di recente realizzazione, dovrà essere presentata pratica di accertamento di conformità in sanatoria o pratica per ripristino di opere abusive, entrambe previo nulla-osta della Soprintendenza.

La stima dei costi necessari per avere la conformità urbanistica dell'immobile è fatta da diverse voci:

- Confronto con la Soprintendenza, valutazione delle difformità in base agli accertamenti da eseguirsi sul posto, valutazione eventuale danno cagionato al bene, presentazione istanza cosiddetta a sanatoria ai sensi dell'art. 160 del D.Lgs 42/2004: 2.500 € (considerando che il rilievo è già stato previsto per la presentazione di nuove planimetrie catastali).

- Pratica per ripristino di opere abusive presentata al Comune da un tecnico abilitato: 3.000 € (comprensivo di direzione dei lavori, ed eventuali calcoli strutturali per piccoli ripristini).

- Costo lavorazioni di chiusura porta in cucina e di collegamento con la villa al primo piano, riapertura porta studio, rimozione guaina terrazza, smontaggio bagno e ripristino parete portante: 6.000 €.

Si stima quindi un totale di spese pari a 11.500 € perché l'immobile risulti conforme dal punto di vista urbanistico, tale valutazione è una stima di massima in quanto il giudizio della Soprintendenza potrà far variare

sia la tipologia di pratiche che dei lavori.

E' inoltre da prevedere la sanzione di cui all'art. 200 della L.R. 65/2014 da euro 1.033,00 a euro 20.670,00, e in caso di impossibilità di ripristinare alcune opere l'eventuale somma da corrispondere allo Stato pari al valore della cosa perduta o alla diminuzione di valore subita dalla cosa (a seguito di valutazione della Soprintendenza).

Le difformità edilizie su immobile vincolato sono sottoposte alla segnalazione alla Procura della Repubblica e all'applicazione delle sanzioni penali di cui all'art. 169 del D.Lgs 42/2004 che prevede l'arresto da sei mesi ad un anno e un ammenda da euro 775 a euro 38.734,50. Per quanto riguarda i profili di natura penale essendo trascorsi 5 anni dalla realizzazione delle opere abusive ed essendo comprovato che le opere sono precedenti al trasferimento di proprietà, probabilmente ne potrà essere richiesta la prescrizione.

BENE N° 5 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è una delle pertinenze della Villa di Montebuono, di remota costruzione.

Il terratetto identificato al catasto fabbricati al foglio 234 mappale 85 sub 15, è stato realizzato in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, presso l'archivio del Comune di Pistoia non sono presenti titoli abilitativi rilasciati o assentiti relativi la sua edificazione.

L'unità immobiliare è stata oggetto di completa ristrutturazione con la pratica edilizia n. 348/2007 del 27/02/2007 e la pratica edilizia n. 1583/2008 del 05/11/2008.

Sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni paesaggistiche, la n.68 del 21/06/2007, la n. 197 del 02/10/2008, la n.11 del 13/01/2011, e l'atto di assenso n. 12/2011.

Le autorizzazioni della Soprintendenza di Firenze n. 3157 del 18/02/2004, n. 6745 del 24/05/2005, n. 14540 del 02/11/2005, n. 15261 del 18/11/2005, n. 3238 del 10/06/2008, n. 20273 del 19/10/2010, n. 25903 del 27/12/2010.

La fine dei lavori è stata certificata in data 03/11/2011.

A seguito della fine lavori non è mai stato presentato il Certificato di Abitabilità obbligatorio, tale mancanza è dovuta presumibilmente al mancato collaudo (anche parziale) delle opere di urbanizzazione, e alla mancanza delle certificazioni di conformità degli impianti.

Le pratiche edilizie riscontrate presso il Comune di Pistoia che hanno riguardato il complesso immobiliare, di cui l'abitazione fa parte, sono le seguenti:

- Pratica edilizia n. 33/2003 Progetto Piano di recupero del Complesso Monumentale Villa di Montebuono, nulla osta Soprintendenza n. 3157 del 18/02/2004, n. 14540 del 02/11/2005, n. 3238 del 10/06/2008, n. 20273 del 19/10/2010. Adozione delibera C.C. n. 19 del 20/02/2006 e Approvazione delibera C.C. n. 101 del 16/10/2006.

- Pratica edilizia 2333/2006 del 13/12/2006, realizzazione opere urbanizzazione primaria e secondaria, e successiva autorizzazione paesaggistica n. 87 del 13/07/2007. Autorizzazione paesaggistica n. 54 del 25/05/2010 (p.e. 99/2010) per la sistemazione delle opere esterne. Pratica edilizia n. 1740/2010 rischio idraulico.

- Pratica edilizia n. 555/2011 del 15/03/2011, atto di assenso n. 33 del 08/03/2011. Per opere esterne parcheggio e verde. Pratica edilizia 1336/2011 e successiva autorizzazione paesaggistica n. 75 del 05/05/2011 p.e. 277/2011 per opere di urbanizzazione e realizzazione di parcheggio.

E' presente un A.C.E. (Attestato di certificazione energetica) scaduto in data 25/05/2021, la classe energetica

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Allo stato attuale il fabbricato risulta in parte non conforme rispetto allo stato legittimo presente nelle pratiche comunali e ai disegni autorizzati dalla Soprintendenza.
L'immobile presenta varie opere difformi e mai autorizzate.

Di seguito si elencano le opere realizzate in mancanza di autorizzazione:

1) PIANO TERRENO

Lo spostamento del bagno con la conseguente eliminazione del ripostiglio con funzione di antibagno e riduzione del locale ingresso. L'apertura di una nuova finestra esterna e lo spostamento della porta di ingresso del bagno.

La modifica delle dimensioni della finestra presente nell'ingresso da 1,55m x 0,7m prevista a 0,82m x 0,55m realizzata, e piccole variazioni alle dimensioni della porta di ingresso realizzata 10cm più bassa.

Il locale disimpegno/vano scala ha un'altezza pari a 2,25m in contrasto con l'altezza autorizzata pari a 2,51 mt.

Le modifiche al primo gradino della scala, previsto nel progetto come un largo pianerottolo e l'aggiunta di un gradino nella seconda rampa.

La realizzazione di una nicchia nella cucina (rappresentata solo nella sezione). Variazioni nelle dimensioni delle aperture presenti nel soggiorno e nella cucina. Il vano cucina e il vano soggiorno presentano un'altezza (misurata sotto travetto) pari a 2,67m minore di 2,70m autorizzato.

Le finestre alte presenti nel soggiorno hanno due vetri, invece dei tre autorizzati, la differenza è ancora più visibile in quanto l'infisso sottostante presenta invece le tre partizioni, la finestra sul lato ovest misura 43cm di larghezza contro i 70cm misurati in planimetria.

All'esterno, nella corte est, manca l'infisso nelle aperture prospicienti il giardino della villa, la finestra prevista nel bagno con dimensioni 0,70m x 1,55m risulta invece una porta ad arco con dimensioni massime 1,17m x 1,94m.

La corte ovest è rappresentata nelle prime planimetrie, poi viene esclusa dall'intervento, in tali disegni non è rappresentata la porta di collegamento con il giardino della villa, la grande apertura prospiciente la villa è priva di infisso, è rappresentata una finestra dell'unità immobiliare f. 234 m. 84 sub. 2 con affaccio nella corte non presente sul posto (la facciata con vecchio intonaco degradato non presenta segni di un'apertura). Il locale di deposito con accesso dalla corte ovest è stato suddiviso con alcuni tramezzi in muratura in due locali, uno dei due locali è stato poi collegato tramite un'apertura realizzata su muratura portante alla vicina unità immobiliare. Il locale ricavato è attualmente usato come ripostiglio dell'unità immobiliare vicina, dal quale si ha accesso esclusivo.

Sono presenti varie difformità fra quanto misurato sul posto e quanto misurato in scala sui disegni.

2) PIANO PRIMO

Nel locale disimpegno/vano scale la porta di accesso alla terrazza risulta spostata, la finestra risulta spostata e priva di sguanci, manca la parete che impedisce l'affaccio al vano scala rappresentata in sezione, la scaletta che conduce alla torretta ha un solo gradino e non i tre rappresentati. Il locale all'interno della torretta è diverso per dimensione e forma da quanto rappresentato e la porta con il vano scala risulta più grande ed è priva di infisso.

La scaletta che collega il disimpegno alla camera risulta spostata.

In camera non è stato realizzato il divisorio che delimitava l'armadio e la finestra risulta difforme per dimensioni e non sono stati realizzati gli sguanci previsti.

Le due finestre previste nel guardaroba sono state realizzate con un unico vano finestra suddiviso in tre partizioni.

Nel bagno la doccia presenta una panchina in muratura non autorizzata, e la finestra del bagno risulta diversa per forma e dimensione da quanto autorizzato.

La terrazza, nel tratto corrispondente alla corte ovest, presenta uno strato di guaina bituminosa saldata a fiamma sul pavimento, tale intervento non risulta autorizzato dalla Soprintendenza.

Sono presenti varie difformità fra quanto misurato sul posto e quanto misurato in scala sui disegni, sia per le altezze che per le misure in pianta.

La maggior parte delle difformità sembrano dovute principalmente ad una mancata variante in corso d'opera, per sanare tali difformità sarà necessario un preventivo confronto con la Soprintendenza per valutare le opere da loro ritenute sanabili e quelle da ripristinare.

Successivamente per sanare le difformità dovrà essere presentata pratica di accertamento di conformità in sanatoria contenente anche pratica per ripristino di opere abusive, entrambe previo nulla-osta della Soprintendenza.

La stima dei costi necessari per avere la conformità urbanistica dell'immobile è fatta da diverse voci:

- Confronto con la Soprintendenza, valutazione delle difformità in base agli accertamenti da eseguirsi sul posto, valutazione eventuale danno cagionato al bene, presentazione istanza cosiddetta a sanatoria ai sensi dell'art. 160 del D.Lgs 42/2004: 2.000 € (considerando che il rilievo è già stato previsto per la presentazione di nuove planimetrie catastali).

- Accertamento di compatibilità paesaggistica per le opere difformi nelle pareti e nelle aperture esterne: 1.500 €.

- Pratica di accertamento di conformità in sanatoria comprensiva del ripristino di opere abusive presentata al Comune da un tecnico abilitato: 3.000 € (comprensivo di direzione dei lavori).

- Costo lavorazioni di demolizioni pareti deposito, spostamento bagno, chiusura finestra al piano terreno: 6.000 €.

- Per i lavori realizzati in difformità dall'autorizzazione paesaggistica (art. 167 c.4 D.Lgs. N.42/2004), su edificio/pertinenza storica si applica una sanzione pari a 2.000,00 euro.

- Sanzione amministrativa per accertamento di conformità art. 209 comma 2 let. b della LR 65/2014, per edifici storici classe 2 pari a 2.160,00 euro.

- La mancata presentazione dell'attestazione di agibilità (art. 149 comma 3 L.R. 65/2014) entro i termini previsti è soggetta all'applicazione di una sanzione amministrativa pari ad euro 500,00.

Si stima quindi un totale di spese pari a 17.160 € perché l'immobile risulti conforme dal punto di vista urbanistico, tale valutazione è una stima di massima in quanto il giudizio della Soprintendenza potrà far variare sia la tipologia di pratiche che dei lavori.

E' inoltre da prevedere la sanzione di cui all'art. 200 della L.R. 65/2014 da euro 1.033,00 a euro 20.670,00, e in caso di impossibilità di ripristinare alcune opere l'eventuale somma da corrispondere allo Stato pari al valore della cosa perduta o alla diminuzione di valore subita dalla cosa (a seguito di valutazione della Soprintendenza).

Le difformità edilizie su immobile vincolato sono sottoposte alla segnalazione alla Procura della Repubblica e all'applicazione delle sanzioni penali di cui all'art. 169 del D.Lgs 42/2004 che prevede l'arresto da sei mesi ad

un anno e un ammenda da euro 775 a euro 38.734,50. Per quanto riguarda i profili di natura penale essendo trascorsi 5 anni dalla realizzazione delle opere abusive ed essendo comprovato che le opere sono precedenti al trasferimento di proprietà, probabilmente ne potrà essere richiesta la prescrizione.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Il terreno in prossimità dell'immobile denominato Villa di Montebuono, è soggetto a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) denominato "Zona circostante la Villa Montebono sita nella frazione Barile del Comune di Pistoia" codice regionale 9047182, codice ministeriale 90131, D.M. 06/10/1970, Gazzetta Ufficiale n. 274 del 28 ottobre 1970. Qualsiasi opera esterna, che modifichi l'assetto esistente, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica prima di poter eseguire gli interventi.

Le pratiche edilizie riscontrate presso il Comune di Pistoia che hanno riguardato l'immobile sono le seguenti:

- Pratica edilizia n. 33/2003 Progetto Piano di recupero del Complesso Monumentale Villa di Montebuono, nulla osta Soprintendenza n. 3157 del 18/02/2004, n. 14540 del 02/11/2005, n. 3238 del 10/06/2008, n. 20273 del 19/10/2010. Adozione delibera C.C. n. 19 del 20/02/2006 e Approvazione delibera C.C. n. 101 del 16/10/2006.

- Pratica edilizia 2333/2006 del 13/12/2006, realizzazione opere urbanizzazione primaria e secondaria, e successiva autorizzazione paesaggistica n. 87 del 13/07/2007. Autorizzazione paesaggistica n. 54 del 25/05/2010 (p.e. 99/2010) per la sistemazione delle opere esterne. Pratica edilizia n. 1740/2010 rischio idraulico.

- Pratica edilizia n. 555/2011 del 15/03/2011, atto di assenso n. 33 del 08/03/2011. Per opere esterne parcheggio e verde. Pratica edilizia 1336/2011 e successiva autorizzazione paesaggistica n. 75 del 05/05/2011 p.e. 277/2011 per opere di urbanizzazione e realizzazione di parcheggio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica.

Si precisa che è stato possibile ispezionare il terreno solo marginalmente in quanto invaso dalla vegetazione.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Il terreno posto in prossimità dell'immobile denominato Villa di Montebuono, è soggetto a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) denominato "Zona circostante la Villa Montebono sita nella frazione Barile del Comune di Pistoia" codice regionale 9047182, codice ministeriale 90131, D.M. 06/10/1970, Gazzetta Ufficiale n. 274 del 28 ottobre 1970. Qualsiasi opera esterna, che modifichi l'assetto esistente, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica prima di poter eseguire gli interventi.

Le pratiche edilizie riscontrate presso il Comune di Pistoia che hanno riguardato l'immobile sono le seguenti:

- Pratica edilizia n. 33/2003 Progetto Piano di recupero del Complesso Monumentale Villa di Montebuono, nulla osta Soprintendenza n. 3157 del 18/02/2004, n. 14540 del 02/11/2005, n. 3238 del 10/06/2008, n. 20273 del 19/10/2010. Adozione delibera C.C. n. 19 del 20/02/2006 e Approvazione delibera C.C. n. 101 del 16/10/2006.

- Pratica edilizia 2333/2006 del 13/12/2006, realizzazione opere urbanizzazione primaria e secondaria, e successiva autorizzazione paesaggistica n. 87 del 13/07/2007. Autorizzazione paesaggistica n. 54 del 25/05/2010 (p.e. 99/2010) per la sistemazione delle opere esterne. Pratica edilizia n. 1740/2010 rischio idraulico.

- Pratica edilizia n. 555/2011 del 15/03/2011, atto di assenso n. 33 del 08/03/2011. Per opere esterne parcheggio e verde. Pratica edilizia 1336/2011 e successiva autorizzazione paesaggistica n. 75 del 05/05/2011 p.e. 277/2011 per opere di urbanizzazione e realizzazione di parcheggio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica.

Si precisa che è stato possibile ispezionare il terreno solo marginalmente in quanto invaso dalla vegetazione.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Il terreno posto in prossimità dell'immobile denominato Villa di Montebuono, è soggetto a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) denominato "Zona circostante la Villa Montebono sita nella frazione Barile del Comune di Pistoia" codice regionale 9047182, codice ministeriale 90131, D.M. 06/10/1970, Gazzetta Ufficiale n. 274 del 28 ottobre 1970. Qualsiasi opera esterna, che modifichi l'assetto esistente, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica prima di poter eseguire gli interventi.

Le pratiche edilizie riscontrate presso il Comune di Pistoia che hanno riguardato l'immobile sono le seguenti:

- Pratica edilizia n. 33/2003 Progetto Piano di recupero del Complesso Monumentale Villa di Montebuono, nulla osta Soprintendenza n. 3157 del 18/02/2004, n. 14540 del 02/11/2005, n. 3238 del 10/06/2008, n. 20273 del 19/10/2010. Adozione delibera C.C. n. 19 del 20/02/2006 e Approvazione delibera C.C. n. 101 del 16/10/2006.

- Pratica edilizia 2333/2006 del 13/12/2006, realizzazione opere urbanizzazione primaria e secondaria, e successiva autorizzazione paesaggistica n. 87 del 13/07/2007. Autorizzazione paesaggistica n. 54 del 25/05/2010 (p.e. 99/2010) per la sistemazione delle opere esterne. Pratica edilizia n. 1740/2010 rischio idraulico.

- Pratica edilizia n. 555/2011 del 15/03/2011, atto di assenso n. 33 del 08/03/2011. Per opere esterne parcheggio e verde. Pratica edilizia 1336/2011 e successiva autorizzazione paesaggistica n. 75 del 05/05/2011 p.e. 277/2011 per opere di urbanizzazione e realizzazione di parcheggio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica.

Si precisa che è stato possibile ispezionare il terreno solo marginalmente in quanto invaso dalla vegetazione.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il terreno in prossimità dell'immobile denominato Villa di Montebuono, è soggetto a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) denominato "Zona circostante la Villa Montebono sita nella frazione Barile del Comune di Pistoia" codice regionale 9047182, codice ministeriale 90131, D.M. 06/10/1970, Gazzetta Ufficiale n. 274 del 28 ottobre 1970. Qualsiasi opera esterna, che modifichi l'assetto esistente, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica prima di poter eseguire gli interventi.

Le pratiche edilizie riscontrate presso il Comune di Pistoia che hanno riguardato l'immobile sono le seguenti:

- Pratica edilizia n. 33/2003 Progetto Piano di recupero del Complesso Monumentale Villa di Montebuono, nulla osta Soprintendenza n. 3157 del 18/02/2004, n. 14540 del 02/11/2005, n. 3238 del 10/06/2008, n. 20273 del 19/10/2010. Adozione delibera C.C. n. 19 del 20/02/2006 e Approvazione delibera C.C. n. 101 del 16/10/2006.

- Pratica edilizia 2333/2006 del 13/12/2006, realizzazione opere urbanizzazione primaria e secondaria, e successiva autorizzazione paesaggistica n. 87 del 13/07/2007. Autorizzazione paesaggistica n. 54 del 25/05/2010 (p.e. 99/2010) per la sistemazione delle opere esterne. Pratica edilizia n. 1740/2010 rischio idraulico.

- Pratica edilizia n. 555/2011 del 15/03/2011, atto di assenso n. 33 del 08/03/2011. Per opere esterne parcheggio e verde. Pratica edilizia 1336/2011 e successiva autorizzazione paesaggistica n. 75 del 05/05/2011 p.e. 277/2011 per opere di urbanizzazione e realizzazione di parcheggio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Allo stato attuale il terreno risulta in parte non conforme.

Nella parte a sud del terreno, a ridosso del muro di cinta che circonda il giardino storico della Villa di Montebuono e confinante con la particella n. **** Omissis **** del foglio 234 è stato aperto un cancello pedonale con accesso dal giardino della abitazione vicina. Nell'area in prossimità del cancello di recente realizzazione, è stata realizzata una recinzione che di fatto circonda una porzione della particella oggetto di perizia, su tale area sono state poste attrezzature da giardinaggio e materiali di vario tipo.

La recinzione e i cancelli sono stati realizzati abusivamente presumibilmente dal vicino, tali opere non sono mai state autorizzate né dal Comune di Pistoia né dalla Soprintendenza e dovranno essere rimosse.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica.

Si precisa che è stato possibile ispezionare il terreno solo marginalmente in quanto invaso dalla vegetazione.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il terreno in prossimità dell'immobile denominato Villa di Montebuono, è soggetto a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) denominato "Zona circostante la Villa Montebono sita nella frazione Barile del Comune di Pistoia" codice regionale 9047182, codice ministeriale 90131, D.M. 06/10/1970, Gazzetta Ufficiale n. 274 del 28 ottobre 1970. Qualsiasi opera esterna, che modifichi l'assetto esistente, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica prima di poter eseguire gli interventi.

Le pratiche edilizie riscontrate presso il Comune di Pistoia che hanno riguardato l'immobile sono le seguenti:

- Pratica edilizia n. 33/2003 Progetto Piano di recupero del Complesso Monumentale Villa di Montebuono, nulla osta Soprintendenza n. 3157 del 18/02/2004, n. 14540 del 02/11/2005, n. 3238 del 10/06/2008, n. 20273 del 19/10/2010. Adozione delibera C.C. n. 19 del 20/02/2006 e Approvazione delibera C.C. n. 101 del 16/10/2006.

- Pratica edilizia 2333/2006 del 13/12/2006, realizzazione opere urbanizzazione primaria e secondaria, e successiva autorizzazione paesaggistica n. 87 del 13/07/2007. Autorizzazione paesaggistica n. 54 del 25/05/2010 (p.e. 99/2010) per la sistemazione delle opere esterne. Pratica edilizia n. 1740/2010 rischio

idraulico.

- Pratica edilizia n. 555/2011 del 15/03/2011, atto di assenso n. 33 del 08/03/2011. Per opere esterne parcheggio e verde. Pratica edilizia 1336/2011 e successiva autorizzazione paesaggistica n. 75 del 05/05/2011 p.e. 277/2011 per opere di urbanizzazione e realizzazione di parcheggio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Allo stato attuale il terreno risulta in parte non conforme.

Al limitare del terreno a sud-ovest sono state realizzate abusivamente alcune tettoie con struttura metallica e copertura in pannelli, probabilmente ad uso pollaio, tali tettoie non sono mai state autorizzate ne dal Comune di Pistoia ne dalla Soprintendenza e dovranno essere rimosse.

Per la rimozione delle tettoie dovrà essere presentata pratica per ripristino e demolizione di opere abusive, previo nulla-osta della Soprintendenza.

La stima dei costi necessari per avere la conformità urbanistica del terreno è fatta da diverse voci:

- Confronto con la Soprintendenza, nulla-osta per lo smontaggio e successiva rimozione delle tettoie, valutazione eventuale danno cagionato al bene: 500 €.

- Pratica per ripristino di opere abusive presentato al Comune da un tecnico abilitato: 700 € (comprensivo di direzione dei lavori).

- Costo lavorazioni di smontaggio, rimozione e smaltimento delle tettoie: 1.000 €.

Si stima quindi un totale di spese pari a 2.200 € perché il terreno risulti conforme dal punto di vista urbanistico, tale valutazione è una stima di massima in quanto il giudizio della Soprintendenza potrà far variare sia la tipologia di pratiche che dei lavori.

E' inoltre da prevedere la sanzione di cui all'art. 200 della L.R. 65/2014 da euro 1.033,00 a euro 20.670,00, e in caso di impossibilità di ripristinare alcune opere l'eventuale somma da corrispondere allo Stato pari al valore della cosa perduta o alla diminuzione di valore subita dalla cosa (a seguito di valutazione della Soprintendenza).

Le difformità edilizie su immobile vincolato sono sottoposte alla segnalazione alla Procura della Repubblica e all'applicazione delle sanzioni penali di cui all'art. 169 del D.Lgs 42/2004 che prevede l'arresto da sei mesi ad un anno e un ammenda da euro 775 a euro 38.734,50. Per quanto riguarda i profili di natura penale essendo trascorsi 5 anni dalla realizzazione delle opere abusive, probabilmente ne potrà essere richiesta la prescrizione.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica.

Si precisa che è stato possibile ispezionare il terreno solo parzialmente in quanto invaso dalla vegetazione.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il terreno in prossimità dell'immobile denominato Villa di Montebuono, è soggetto a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) denominato "Zona circostante la Villa Montebono sita nella frazione Barile del Comune di Pistoia" codice regionale 9047182, codice ministeriale 90131, D.M. 06/10/1970, Gazzetta Ufficiale n. 274 del 28 ottobre 1970. Qualsiasi opera esterna, che modifichi l'assetto esistente, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica prima di poter eseguire gli interventi.

Le pratiche edilizie riscontrate presso il Comune di Pistoia che hanno riguardato l'immobile sono le seguenti:

- Pratica edilizia n. 33/2003 Progetto Piano di recupero del Complesso Monumentale Villa di Montebuono, nulla osta Soprintendenza n. 3157 del 18/02/2004, n. 14540 del 02/11/2005, n. 3238 del 10/06/2008, n. 20273 del 19/10/2010. Adozione delibera C.C. n. 19 del 20/02/2006 e Approvazione delibera C.C. n. 101 del 16/10/2006.

- Pratica edilizia 2333/2006 del 13/12/2006, realizzazione opere urbanizzazione primaria e secondaria, e successiva autorizzazione paesaggistica n. 87 del 13/07/2007. Autorizzazione paesaggistica n. 54 del 25/05/2010 (p.e. 99/2010) per la sistemazione delle opere esterne. Pratica edilizia n. 1740/2010 rischio idraulico.

- Pratica edilizia n. 555/2011 del 15/03/2011, atto di assenso n. 33 del 08/03/2011. Per opere esterne parcheggio e verde. Pratica edilizia 1336/2011 e successiva autorizzazione paesaggistica n. 75 del 05/05/2011 p.e. 277/2011 per opere di urbanizzazione e realizzazione di parcheggio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Allo stato attuale il terreno risulta conforme urbanisticamente.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica.

Si precisa che è stato possibile ispezionare il terreno solo parzialmente in quanto invaso dalla vegetazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono parti comuni a carico diretto dell'immobile. Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, come per legge, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, le pareti portanti a comune con i fabbricati vicini, la struttura dell'intero fabbricato e la copertura dello stesso.

Per l'immobile in questione sono presenti alcuni locali a piano terreno che fanno parte dell'unità immobiliare confinante denominata "casa del Casiere" quali due rimesse e un bagno con antibagno.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono parti comuni a carico diretto dell'immobile. Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, come per legge, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come le pareti portanti a comune fra i fabbricati vicini.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono parti comuni a carico diretto dell'immobile. Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, come per legge, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come le pareti portanti a comune fra i fabbricati vicini.

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono parti comuni a carico diretto dell'immobile. Per l'immobile in questione sono presenti alcuni locali a piano terreno che fanno parte del corpo di fabbrica della Villa, sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, come per legge, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, la struttura dell'intero fabbricato e la copertura dello stesso.

Per i locali posti invece nel terratetto autonomo sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, come per legge, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come le pareti portanti a comune fra i fabbricati vicini.

BENE N° 5 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono parti comuni a carico diretto dell'immobile. Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, come per legge, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come le pareti portanti a comune fra i fabbricati vicini.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si segnala la presenza di una servitù, a favore dell'unità abitativa identificata al foglio 234 particella 85 sub 18, consistente nel diritto di utilizzare il fondo servente in via esclusiva.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via di Tazzarina e Sardigna

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che **** Omissis **** è intervenuto nell'atto di compravendita quale titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Pistoia, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Pistoia **** Omissis **** R.E.A. N. **** Omissis ****.

CONFINI

Foglio 234 particella catastale 673 su più lati terreno di proprietà di **** Omissis ****, Foglio 234 particella catastale 105 a ovest terreno di proprietà di **** Omissis ****, Foglio 234 particella catastale 108 a sud terreno di proprietà di **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Agricolo	1840,00 mq	1840,00 mq	1	1840,00 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				1840,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1840,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un terreno agricolo di qualità catastale vivaio ed attualmente incolto improduttivo.

Il pignoramento trascritto in data 18/03/2025 al registro generale n. 2367 e registro particolare n. 1541 riguarda un totale di 1/1 di piena proprietà.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 28/12/1972	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 289 Qualità Vivaio Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 18 40
Dal 28/12/1972 al 20/12/1974	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 289 Qualità Vivaio Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 18 40

Dal 20/12/1974 al 01/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 289 Qualità Vivaio Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 18 40 Reddito dominicale € 128,86 Reddito agrario € 67,47
Dal 01/10/2004 al 10/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 234, Part. 289 Qualità Vivaio Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 18 40 Reddito dominicale € 128,86 Reddito agrario € 67,47

Il titolare catastale corrisponde a quello attuale.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
234	289				Vivaio	2	00 18 40	128,86 €	67,47 €		

Corrispondenza catastale

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

L'estratto di mappa catastale rappresentante il terreno corrisponde allo stato dei luoghi.

Non sussiste una stretta corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (vivaio) e quella esistente, dato che attualmente il terreno risulta invaso da rovi e arbusti oltre a qualche albero di più piccola dimensione. Potrebbe essere considerato un vivaio in fase di riposo.

La qualificazione più corretta di questa particella catastale ad oggi dovrebbe essere quella di "incolto improduttivo".

La variazione della coltura può essere presentata direttamente dal proprietario del terreno indicando quale sia il nuovo tipo di coltura all'interno del modulo "Mod. 26" scaricabile direttamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Una volta compilato il modello va inviato, preferibilmente via PEC in modo da avere riscontro del corretto invio, all'Ufficio provinciale del territorio di Pistoia.

Per questo tipo di variazione non si preventivano quindi spese.

Il pignoramento trascritto in data 18/03/2025 al registro generale n. 2367 e registro particolare n. 1541 riguarda la proprietà dell'intero bene.

Il terreno posto in prossimità con l'immobile denominato Villa di Montebuono, è soggetto a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) denominato "Zona circostante la Villa Montebono sita nella frazione Barile del Comune di Pistoia" codice regionale 9047182, codice ministeriale 90131, D.M. 06/10/1970, Gazzetta Ufficiale n. 274 del 28 ottobre 1970. Qualsiasi opera esterna, che modifichi l'assetto esistente, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica prima di poter eseguire gli interventi.

Porzione del terreno è soggetto a vincolo paesaggistico, art 142 del D.Lgs 42/2004 lettera g) I territori coperti da foreste e boschi.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno attualmente risulta in uno stato di abbandono e invaso da rovi, arbusti e qualche albero di piccola dimensione probabilmente un residuo del vivaio. La strada di accesso risulta per circa 300 metri in buono stato di manutenzione in quanto usata dai proprietari dei terreni vicini, mentre gli ultimi 50 metri sono invasi da una fitta vegetazione che non permette di accedere al terreno.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni a carico diretto del terreno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In caso di vendita potrebbe essere necessario prevedere un diritto di passo pedonale e carrabile per poter raggiungere la particella catastale, in quanto la strada sterrata di accesso con imbocco da Via Tazzerina e Sardigna insiste sui mappali identificati al foglio 234 alle particelle 108 e 105.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno si trova a 62 metri s.l.m., e si estende in un'area completamente pianeggiante e raggiungibile da un percorso che se tenuto pulito da arbusti e ricrescite di varie piante risulta carrabile anche se sterrato.

In occasione del sopralluogo non è stato possibile accedere al terreno in quanto i collegamenti risultavano interrotti a causa della folta vegetazione infestante e dei rovai che non permettevano di raggiungere la particella.

Attualmente trattasi di un campo completamente incolto invaso da vegetazione spontanea infestante, alberi di medie dimensioni, forse residui del vecchio impianto a vivaio, e rovai.

Non è presente alcuna delimitazione fisica che permetta di identificare in maniera certa ed inequivocabile i reali confini della particella.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2004 al 10/06/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lorenzo Zogheri	14/07/2004	14955	4718
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	16/07/2004	7241	4516
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	16/07/2004	2405	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si dà atto, riferito al contratto di compravendita del 14/07/2004, che con annotazione registro particolare n. 2048 e registro generale n. 12121 del 09/12/2004 è stata cancellata la condizione sospensiva; e che con annotazione registro particolare n. 2047 e registro generale n. 12120 del 09/12/2004 è stata rilasciata piena e definitiva quietanza dell'intero prezzo della compravendita.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 16/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 25/01/2008
Reg. gen. 771 - Reg. part. 154
Quota: 1/1
Importo: € 5.250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.500.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 6,36 %
Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri
Data: 17/01/2008
N° repertorio: 23939/9132
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente
Iscritto a Pistoia il 30/04/2024
Reg. gen. 4166 - Reg. part. 520
Quota: 1/1
Importo: € 539.920,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 269.960,14
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 29/04/2024
N° repertorio: 1850/8924

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 18/03/2025
Reg. gen. 2367 - Reg. part. 1541
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

Per l'ipoteca legale, avendo un'imposta ipotecaria con valori > di 40.000,00 euro gli oneri di cancellazione ammontano allo 0,50% dell'ipoteca + 59 euro d'imposta di bollo + 35 euro di imposta di bollo. Si ottiene quindi un valore pari a

$2.699,60 + 59 + 35 = 2.793,60$ euro.

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 3122,60 euro.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico in parte come Aree soggette a trasformazione urbanistica - Area di Trasformazione AT 13 - Art. 112 - Strumenti previgenti confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebuono"; in parte come Territorio rurale Art. 84 Aree agricole specializzate di pianura; in parte come Tessuti e Servizi: Aree verdi attrezzate - Parchi e giardini storici privati- Art. 100 nta del RU.

Si fa presente che è stato adottato il nuovo Piano Strutturale in data 11/11/2024, dalla quale entrano in vigore le norme e le misure di salvaguardia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il terreno posto in prossimità dell'immobile denominato Villa di Montebuono, è soggetto a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) denominato "Zona circostante la Villa Montebono sita nella frazione Barile del Comune di Pistoia" codice regionale 9047182, codice ministeriale 90131, D.M. 06/10/1970, Gazzetta Ufficiale n. 274 del 28 ottobre 1970. Qualsiasi opera esterna, che modifichi l'assetto esistente, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica prima di poter eseguire gli interventi.

Porzione del terreno è soggetto a vincolo paesaggistico, art 142 del D.Lgs 42/2004 lettera g) I territori coperti da foreste e boschi.

Non sono state riscontrate pratiche edilizie che hanno riguardato il terreno.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica.

Si precisa che è stato possibile ispezionare il terreno solo marginalmente in quanto invaso dalla vegetazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 12, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L'immobile è privo di attestazione asseverata di agibilità.

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.

Si precisa che **** Omissis **** è intervenuto nell'atto di compravendita quale titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Pistoia, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Pistoia

CONFINI

Foglio 234 particella catastale 85 sub 19 a nord immobile di proprietà di **** Omissis ****, Foglio 234 particella catastale 85 sub 21 a sud immobile di proprietà di **** Omissis ****, Foglio 234 particella catastale 85 sub 26 a ovest stradello di accesso condominiale BCNC, Via di Tazzerina e Sardigna, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	0,00 m	terreno
Abitazione	31,50 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				104,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non è stata indicata l'altezza dei locali in quanto è variabile per la presenza in contemporanea di un ballatoio e di una copertura con falde inclinate.

Il pignoramento trascritto in data 07/01/2026 al registro generale n. 69 e registro particolare n. 58 riguarda un totale di 1/1 di piena proprietà.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/2004 al 01/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 85, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 4.976,00 Piano T
Dal 01/10/2004 al 05/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 85, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 4.976,00 Piano T
Dal 05/12/2008 al 20/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 85, Sub. 9

		Categoria D1 Rendita € 3.192,00 Piano T
Dal 20/05/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 85, Sub. 20 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 348,61 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 22/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 234, Part. 85, Sub. 20 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 104 mq Rendita € 348,61 Piano T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello attuale.

Si precisa che in data 07/12/2014 a seguito di una variazione toponomastica l'indirizzo indicato in catasto è variato da Via Tazzzeria e Sardigna snc a Via Azzerina e Sardigna snc.

Successivamente in data 18/12/2020 a seguito di una variazione toponomastica l'indirizzo indicato in catasto è variato da Via Azzerina e Sardigna snc a Via Azzerina e Sardigna n. 12.

Infine in data 07/02/2024 a seguito di una variazione toponomastica l'indirizzo indicato in catasto è variato da Via Azzerina e Sardigna n. 12 a Via Tazzzeria e Sardigna n. 12.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	234	85	20		A3	5	4,5 vani	104 mq	348,61 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la corrispondenza catastale.

La planimetria catastale del 2010 presenta vari errori quali: il locale bagno al primo piano risulta allargato andando a ricomprendere porzione del locale indicato come soffitta.

Il locale al primo piano, denominato nella planimetria catastale "soppalco", rappresenta la situazione attuale con un locale unico, e non la situazione legittima con due locali divisi da un tramezzo.

Al piano terreno sono presenti piccole difformità che non incidono sulla rendita catastale.

Le variazioni necessarie consistono nel ripresentare nuova planimetria catastale, previo ripristino delle difformità riscontrate, inserendo la parete divisoria al primo piano, ripristinando il bagno come licenziato e

correggendo gli errori di rappresentazione.

Il costo per l'aggiornamento catastale è stimato in circa a 1.400,00 euro, comprensivo di rilievo, redazione di nuovo DOCFA e diritti catastali.

Risulta inoltre non conforme l'elaborato planimetrico che non riporta l'occupazione da parte di uno dei condòmini tramite apposizione di una siepe con cancello di una porzione del marciapiede e del vialetto di ingresso condominiale identificato catastalmente al foglio 234 particella 85 sub 26. Tale occupazione non essendo autorizzata dovrà cessare facendo rimuovere la siepe, il cancello, e la pavimentazione in pietra. L'elaborato planimetrico tornerà automaticamente conforme non appena saranno rimosse le opere, non autorizzate, di occupazione di spazi condominiali.

Il pignoramento trascritto in data 07/01/2026 al registro generale n. 69 e registro particolare n. 58 riguarda la proprietà dell'intero bene.

L'immobile, pertinenza della Villa di Montebuono, fu oggetto di notifica di importante interesse ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089, art. 3, in data 5 giugno 1944; e successivamente, con Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 17/06/1996 al n. 1669 Reg. Part. il suddetto vincolo di importante interesse artistico e storico è stato rinnovato relativamente ai beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia nel foglio 234 dai mappali 80 per porzione, 81, 82, 83 e 85 ed a quelli identificati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune sempre nel foglio 234 dai mappali 84 sub 1 e 84 sub 2.

Fanno parte integrante del vincolo gli arredi del complesso monumentale descritti nella relazione storico-artistica.

Qualsiasi opera e intervento che interessi l'immobile deve ottenere preventivo nulla-osta della Soprintendenza.

Trattandosi di fabbricato di particolare pregio architettonico vincolato ai sensi del D.LGS 42 del 22 gennaio 2004, gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà sono denunciati al Ministero per i beni culturali e ambientali a norma dell'art. 59 del testo unico per l'eventuale esercizio della prelazione.

La denuncia è effettuata entro trenta giorni dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare, al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni.

L'efficacia dell'atto di trasferimento rimane subordinata alla condizione sospensiva che entro i due mesi dalla data della notifica non sia esercitata da parte del Ministero dei beni culturali e ambientali la prelazione di cui all'art. 60 e seguenti del relativo testo unico.

Salvo le prelazioni previste per legge, la convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 è stato stabilito all'art.4 lettera h) che per ciascun proprietario delle unità immobiliari previste nella "Villa" sarà costituito un diritto di prelazione avente validità decennale dall'ultimazione dei lavori nel caso di successiva vendita di una delle altre unità immobiliari del complesso. Il diritto di prelazione non opererà nel caso in cui il proprietario dell'unità immobiliare intenda cedere l'unità, a titolo oneroso o gratuito, ad un parente come definito dall'art. 74 del codice civile.

L'immobile denominato Villa di Montebuono, con annesso giardino all'italiana a sud e prato a nord, è soggetto a vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) denominato "Zona circostante la Villa Montebono sita nella frazione Barile del Comune di Pistoia" codice regionale 9047182, codice ministeriale 90131, D.M. 06/10/1970, Gazzetta Ufficiale n. 274 del 28 ottobre 1970. Qualsiasi opera esterna, che modifichi l'assetto esistente o i prospetti delle facciate dei vari edifici, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica prima di poter eseguire gli interventi.

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, è stato disciplinato con la convenzione urbanistica atto del 05/04/2007 notaio Zogheri repertorio 22352/8095 trascritto il 19/04/2007 Reg. generale n. 4010 Reg. part. n. 2273. Ed è quindi soggetto a tutte le sue prescrizioni e obblighi.

PATTI

La convenzione trascritta il 19/04/2007 reg. gen. 4010 reg. part. 2273 prevede all'art.8 e all'art.9 che il proponente si obbliga, per sé e suoi aventi causa, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'art. 10 è previsto a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione è stata stabilita una garanzia finanziaria effettuata mediante fideiussione di cui alla polizza n. M0983013301 emessa da Fondiaria - Sai Ag. 107 - Agliana, maggiorata del 30% rispetto al valore delle opere, valevole fino alla svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale che avverrà dopo il collaudo delle opere stesse.

Qualora in dipendenza dell'aumento dei costi di costruzione, la cauzione prevista non garantisca pienamente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune chiederà l'integrazione della fideiussione in ragione dell'aggiornamento dei costi, e il lottizzante o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno provvedere entro 30 giorni dalla richiesta.

In caso di inadempienza, il Comune, previa intimazione con assegnazione di un termine di tre mesi, ha facoltà di sostituirsi al lottizzante, e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nell'esecuzione delle opere senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del proponente il piano di recupero, e con il pieno diritto ad adire le vie giudiziali per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia fideiussoria sopracitata.

Gli obblighi e le prescrizioni della presente convenzione assunti dal proponente il piano di recupero dovranno essere trasferiti ai successivi proprietari aventi causa riportando gli impegni sugli atti di trasferimento degli immobili.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera a) il proponente il piano di recupero destinerà alcune porzioni del bene n. 3 della presente perizia alle attività elencate nella convenzione ad uso pubblico con gestione dell'Amministrazione Comunale mediante atto da stipulare prima dell'ultimazione dei lavori. In tale atto saranno disciplinati anche gli spazi esterni (porzione del terreno del bene n. 10 della presente perizia) privati di uso pubblico colorati in arancione nella planimetria allegata alla convenzione. L'Amministrazione Comunale può rinunciare a tale gestione.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera c) prevede che l'area posta ad ovest del complesso edilizio, perimetrata con colorazione celeste nella planimetria allegata alla convenzione, per una superficie di mq 4530 circa sarà ceduta dal proprietario all'Amministrazione Comunale. Il proponente il piano di recupero si impegna a predisporre le necessarie opere affinché detta area sia accessibile ai visitatori in via permanente, realizzando un idoneo percorso atto alla valorizzazione delle essenze botaniche presenti, nonché a realizzare, secondo il progetto presentato, i parcheggi pubblici e le ulteriori dotazioni necessarie alla fruizione dell'area. All'interno del parco dovrà essere realizzato un impianto di illuminazione ed un quadro per l'energia elettrica purché limitato alla messa in sicurezza dei camminamenti. Si precisa inoltre che lo spazio all'aperto necessario per eventi debba essere ritrovato non modificando con opere stabili o temporanee il verde attuale.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera d) il proponente il piano di recupero si impegna a concordare con la Circonscrizione competente lo svolgimento della tradizionale "Festa dei Barilesi" quale unica manifestazione di un certo rilievo compatibile con i luoghi nelle parti aperte al pubblico cedute a vario titolo.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera e) il proponente il piano di recupero si impegna alla realizzazione a propria cura e spese del tratto di acquedotto, al fine di garantire per il complesso l'utilizzo del nuovo impianto. Dovranno essere inoltre eseguiti gli accorgimenti necessari affinché le abitazioni circostanti abbiano la possibilità di essere successivamente allacciate alla condotta di adduzione realizzata. A garanzia della regolare esecuzione dell'opera dovrà essere presentata, a favore dell'ente gestore del servizio, una fideiussione maggiorata del 30% dell'importo dovuto, per la realizzazione dell'allacciamento del complesso, da

svincolare dopo il collaudo di tali opere o emissione di certificato di regolare esecuzione da parte del soggetto gestore.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera f) le aree scoperte all'interno del piano di recupero non potranno essere oggetto di recinzioni eseguite con manufatti sia fissi che mobili. Non potrà essere installato nel giardino storico alcun tipo di arredo, fisso o mobile, che alteri il progetto di sistemazione e il disegno storico consolidato, del giardino stesso.

Nella convenzione di cui sopra all'art. 4 lettera l) Il proponente il piano di recupero si impegna, per quanto di sua competenza, alla realizzazione di ogni intervento utile sui fossi Tazzera e Tazzarina, al fine del superamento del rischio idraulico, presente nella zona, classificata nel Piano Strutturale a pericolosità P.I.3.

Le prescrizioni della presente convenzione assunti dal proponente il piano di recupero dovranno essere trasferiti ai successivi proprietari aventi causa riportando gli impegni sugli atti di trasferimento degli immobili.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile nel 2007-2011 è stato oggetto di lavori di ristrutturazione, con fine lavori nel 2011.

I locali non sono mai stati abitati e sembrano in stato di abbandono dalla data di fine lavori.

I lavori edili risultano conclusi, degli impianti risulta completato l'impianto di riscaldamento e l'impianto idrico con la posa dei sanitari, l'impianto elettrico dovrà invece essere completato con il passaggio di alcuni cavi e l'installazione di alcuni apparecchi elettrici (prese, interruttori, ecc..).

L'immobile risulta occupato da vario materiale accumulato (biciclette, attrezzature da giardino, attrezzature sportive, valigie, ecc..) sembra che i vicini usino questo appartamento per stoccare le attrezzature o altro materiale che non vogliono tenere in casa.

I locali al piano terreno e al primo piano sono in un discreto stato di conservazione, al primo piano il lucernario presente nel bagno ha segni di infiltrazioni, ma durante il sopralluogo non è stato possibile capire se l'infiltrazione è ancora presente o se è stata risolta. Alcuni locali presentano macchie di muffa sull'intonaco dovuti alla condensa, e alcune porzioni di intonaco al piano terreno presentano un principio di degrado dovuto all'umidità di risalita dal terreno.

PARTI COMUNI

Risultano essere a comune con tutte le unità immobiliari che formano il condominio le parti comuni del detto complesso immobiliare come per legge, consuetudine e destinazione e come meglio risultanti dall'accampionamento catastale nonché dal Regolamento Condominiale con le tabelle millesimali.

In particolare le parti comuni catastalmente identificate sono rappresentate al catasto fabbricati del Comune di Pistoia, sempre nel foglio 234, dai mappali:

- 85 sub. 11 giardino a comune, assegnato in uso esclusivo all'abitazione identificata dal mappale 85 sub. 24,
 - 85 sub. 12 giardino a comune, assegnato in uso esclusivo all'abitazione identificata dal mappale 85 sub. 23,
 - 85 sub. 13 giardino a comune, assegnato in uso esclusivo all'abitazione identificata dal mappale 85 sub. 25,
 - 85 sub. 14 giardino a comune, assegnato in uso esclusivo all'abitazione identificata dal mappale 85 sub. 21,
 - 85 sub. 26 (ex 85 sub.10) viabilità interna a comune,
 - 85 sub. 27 giardino a comune, assegnato in uso esclusivo all'abitazione identificata dal mappale 85 sub. 17,
 - 85 sub. 28 giardino a comune, assegnato in uso esclusivo all'abitazione identificata dal mappale 85 sub. 16,
- tutti quali beni comuni non censibili.

Nonché degli ulteriori mappali del medesimo foglio 234 e precisamente: 598 sub. 2 (viabilità ed aiuola); 599 sub. 2 (vano contatori ENEL); 599 sub. 3 (vano contatori acqua); 599 sub. 5 (aiuola); anch'essi quali beni comuni non censibili e tutti derivati dall'originario mappale 106 del foglio 234.

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, come per legge,

tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come le pareti portanti a comune fra i fabbricati vicini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente un diritto di passo gravante il mappale 598 sub. 2 (viabilità e aiuola) a favore del mappale 599 sub 1 (alloggio contatore ENEL e acqua), nonché con la servitù di passo gravante sul medesimo mappale 598 sub 2 a favore delle abitazioni insistenti sull'area identificata dal mappale 85 per consentire l'accesso ai mappali 599 sub 2 e 599 sub 3.

E' presente inoltre l'ulteriore servitù di passo gravante l'area scoperta rappresentata al catasto fabbricati del Comune di Pistoia nel foglio 234 dal mappale 609 a favore di tutti i subalterni del mappale 85 onde consentire l'accesso ai beni identificati dai mappali 599 sub 2, 599 sub 3, 598 sub 1 e 598 sub 2.

Tali diritti di passo derivano dal Regolamento di Condominio e sono riportati negli atti di compravendita degli altri appartamenti del condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è un terratetto ad uso residenziale, pertinenza della vicina Villa Storica.

E' costituito da un piano terreno e un primo piano, libero sui lati est ed ovest.

L'immobile di remota costruzione è stato ristrutturato nel 2007-2011, ha esposizione est-ovest, l'altezza interna utile è variabile di vano in vano.

Le strutture verticali sono realizzate in muratura di pietra, i solai tra piano terreno e primo piano sono realizzati con putrelle in acciaio e struttura secondaria in travetti e scempiato lignei, il solaio di copertura è realizzato con strutture lignee, travi e travetti, con scempiato in laterizio.

La copertura è a padiglione con struttura lignea con travi e travetti ricoperta con coppi e tegoli in laterizio, le gronde in laterizio.

La superficie muraria esterna della facciata principale è intonacata.

Gli infissi esterni delle finestre e le porte di ingresso sono in legno con vetro singolo, alcuni presentano scurettoni interni per l'oscuramento. Gli infissi sono stati sostituiti in occasione della ristrutturazione.

Tutti questi infissi hanno colore grigio chiaro.

Le porte interne sono in legno.

Le scale sono rivestite in pietra. I pavimenti sono in cotto al piano terreno e in legno al piano primo. I bagni presentano un rivestimento in mattonelle in ceramica.

Le pareti interne sono tutte intonacate.

Degli impianti è stato realizzato quello idrico e termico, l'impianto elettrico risulta parziale e dovrà essere completato con il passaggio di alcuni cavi e l'installazione di alcuni apparecchi elettrici (prese, interruttori, ecc..).

Non è stato possibile verificare se l'immobile risulta già allacciato all'acquedotto, e alla fornitura elettrica.

L'immobile nonostante l'abbandono versa in discrete condizioni di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Durante il sopralluogo è stato verificato che nessuno abita nell'immobile, tale circostanza è stata confermata dall'Anagrafe alla quale non risulta nessuno iscritto a questo indirizzo.

Segnalo che l'immobile risulta occupato da vario materiale accumulato (biciclette, attrezzature da giardino, attrezzature sportive, valigie, ecc.), in quanto sembra che i vicini usino questo appartamento per stoccare le attrezzature o altro materiale che non vogliono tenere in casa.

Segnalo inoltre che il condòmino, residente nell'abitazione confinante identificata catastalmente al foglio **** Omissis **** mappale **** Omissis ****, ha occupato una porzione del vialetto di ingresso e del marciapiede condominiale (identificati catastalmente al foglio 234 particella 85 sub 26 come bene comune non censibile) prospiciente l'ingresso dell'abitazione. L'occupazione è avvenuta tramite apposizione di una siepe con cancello, ed è stata poi pavimentata con laste di pietra appoggiate sul selciato. Tale occupazione non risulta autorizzata dalla Soprintendenza, e risulta in contrasto sia con la convenzione stipulata con il Comune di Pistoia, sia con il regolamento di condominio; inoltre essendo posizionata davanti all'ingresso dell'abitazione rende meno agevole l'ingresso e la presenza della siepe in bossolo riduce la luce che dalla grande vetrata illumina il salotto/cucina.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2004 al 22/04/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lorenzo Zogheri	14/07/2004	14955	4718
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	16/07/2004	7241	4516
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	16/07/2004	2405	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si dà atto, riferito al contratto di compravendita del 14/07/2004, che con annotazione registro particolare n. 2048 e registro generale n. 12121 del 09/12/2004 è stata cancellata la condizione sospensiva; e che con annotazione registro particolare n. 2047 e registro generale n. 12120 del 09/12/2004 è stata rilasciata piena e definitiva quietanza dell'intero prezzo della compravendita.

E' presente per l'immobile un Preliminare di Compravendita trascritto il 10/08/2012 registro particolare 4531 registro generale 6190. A favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****.

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 21/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pistoia il 25/01/2008

Reg. gen. 771 - Reg. part. 154

Quota: 1/1

Importo: € 5.250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.500.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 6,36 %

Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri

Data: 17/01/2008

N° repertorio: 23939/9132

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente

Iscritto a Pistoia il 30/04/2024

Reg. gen. 4166 - Reg. part. 520

Quota: 1/1

Importo: € 539.920,28

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 269.960,14

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 29/04/2024

N° repertorio: 1850/8924

- **Domanda giudiziale esecuzione in forma specifica**

Trascritto a Pistoia il 05/08/2015

Reg. gen. 5420 - Reg. part. 3727

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/01/2026

Reg. gen. 69 - Reg. part. 58

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

Per l'ipoteca legale, avendo un'imposta ipotecaria con valori > di 40.000,00 euro gli oneri di cancellazione ammontano allo 0,50% dell'ipoteca + 59 euro d'imposta di bollo + 35 euro di taxa ipotecaria. Si ottiene quindi un valore pari a

$2.699,60 + 59 + 35 = 2.793,60$ euro.

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 3122,60 euro.

E' presente per l'immobile un Preliminare di Compravendita trascritto il 10/08/2012 registro particolare 4531 registro generale 6190. A favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", nonché alcuni appezzamenti di terreno, con la Delibera del Consiglio Comunale di Pistoia n. 19 del 20 febbraio 2006 sono stati individuati come area oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, presentato con la Pratica Edilizia n. 33 dell'anno 2003. La Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente è stata successivamente approvata con l'ulteriore delibera consiliare n. 101 del 16 ottobre 2006.

L'intervento del Piano di Recupero anzi detto è stato disciplinato con la convenzione urbanistica di cui all'atto **** Omissis **** trascritto il 19/04/2007 al n. 2273 Reg. Part.

Il termine di validità della convenzione per realizzare le opere ed i fabbricati era il 05/04/2017, pari a 10 anni dalla data di convenzione; a seguito dei decreti legge n. 69 21/06/2013 e n. 18 del 17/03/2020 il termine della convenzione è stato prorogato di 3 anni e 90 giorni. Il 04/07/2020, nuova scadenza a seguito delle proroghe, la convenzione legata al piano di recupero è decaduta.

Scaduta la convenzione legata al Piano di Recupero l'area in cui è ricompresa la Villa di Montebuono e le sue pertinenze risulta quindi priva di pianificazione, valgono solamente le indicazioni presenti nel Regolamento Urbanistico e gli obblighi presi nella convenzione.

L'immobile è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico come Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - Art. 35 - TS5 - Aggregati e complessi di rilevanza architettonica e monumentale. L'area è soggetta a strumenti previgenti confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebuono". L'edificio è classificato come edificio esistente al 1953 come C2 Villa o casa padronale non trasformato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è una delle pertinenze della Villa di Montebuono, di remota costruzione.

Il terratetto identificato al catasto fabbricati al foglio 234 mappale 85 sub 20, è stato realizzato in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, presso l'archivio del Comune di Pistoia non sono presenti titoli abilitativi rilasciati o assentiti relativi la sua edificazione.

L'unità immobiliare è stata oggetto di completa ristrutturazione con la pratica edilizia n. 348/2007 del 27/02/2007 e la pratica edilizia n. 1583/2008 del 05/11/2008.

Sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni paesaggistiche, la n.68 del 21/06/2007, la n. 197 del 02/10/2008, la n.11 del 13/01/2011, e l'atto di assenso n. 12/2011.

Le autorizzazioni della Soprintendenza di Firenze n. 3157 del 18/02/2004, n. 6745 del 24/05/2005, n. 14540 del 02/11/2005, n. 15261 del 18/11/2005, n. 3238 del 10/06/2008, n. 20273 del 19/10/2010, n. 25903 del 27/12/2010.

La fine dei lavori è stata certificata in data 03/11/2011.

A seguito della fine lavori non è mai stato presentato il Certificato di Abitabilità obbligatorio, tale mancanza è dovuta presumibilmente al mancato collaudo (anche parziale) delle opere di urbanizzazione, e alla mancanza delle certificazioni di conformità degli impianti.

Le pratiche edilizie riscontrate presso il Comune di Pistoia che hanno riguardato il complesso immobiliare, di cui l'abitazione fa parte, sono le seguenti:

- Pratica edilizia n. 33/2003 Progetto Piano di recupero del Complesso Monumentale Villa di Montebuono, nulla osta Soprintendenza n. 3157 del 18/02/2004, n. 14540 del 02/11/2005, n. 3238 del 10/06/2008, n. 20273 del 19/10/2010. Adozione delibera C.C. n. 19 del 20/02/2006 e Approvazione delibera C.C. n. 101 del 16/10/2006.

- Pratica edilizia 2333/2006 del 13/12/2006, realizzazione opere urbanizzazione primaria e secondaria, e successiva autorizzazione paesaggistica n. 87 del 13/07/2007. Autorizzazione paesaggistica n. 54 del 25/05/2010 (p.e. 99/2010) per la sistemazione delle opere esterne. Pratica edilizia n. 1740/2010 rischio idraulico.

- Pratica edilizia n. 555/2011 del 15/03/2011, atto di assenso n. 33 del 08/03/2011. Per opere esterne parcheggio e verde. Pratica edilizia 1336/2011 e successiva autorizzazione paesaggistica n. 75 del 05/05/2011 p.e. 277/2011 per opere di urbanizzazione e realizzazione di parcheggio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Allo stato attuale il fabbricato risulta in parte non conforme rispetto allo stato legittimo presente nelle pratiche comunali e ai disegni autorizzati dalla Soprintendenza.
L'immobile presenta alcune opere difformi e mai autorizzate.

Di seguito si elencano le opere realizzate in mancanza di autorizzazione:

1) PIANO TERRENO

Lo spostamento della porta del bagno spostata a sinistra, lo spostamento della porta della camera per poter installare il termosifone, un piccolo spostamento della porta di collegamento fra il soggiorno/pranzo/cottura e il disimpegno.

Sono presenti alcune difformità fra quanto misurato sul posto e quanto misurato in scala sui disegni.

2)PIANO PRIMO

La demolizione della parete divisoria presente fra il locale denominato "ballatoio" e il disimpegno.

Lo spostamento della parete divisoria presente fra il bagno e la soffitta, con ampliamento della superficie del bagno e quindi della superficie utile. L'apertura che collegava il bagno alla soffitta prevista centrale è stata realizzata invece spostata addossata alla parete.

Sono presenti due errori nelle dimensioni delle due aperture, l'errore è presente nella planimetria del primo piano mentre nella planimetria del piano terreno le misure risultano corrette, trattasi quindi presumibilmente di un errore grafico.

Sono presenti alcune difformità fra quanto misurato sul posto e quanto misurato in scala sui disegni.

La maggior parte delle difformità sembrano dovute principalmente ad una mancata variante in corso d'opera, per sanare tali difformità sarà necessario un preventivo confronto con la Soprintendenza per valutare le opere da loro ritenute sanabili e quelle da ripristinare.

Successivamente per sanare le difformità dovrà essere presentata pratica di accertamento di conformità in sanatoria contenente anche pratica per ripristino di opere abusive, entrambe previo nulla-osta della Soprintendenza.

La stima dei costi necessari per avere la conformità urbanistica dell'immobile è fatta da diverse voci:

- Confronto con la Soprintendenza, valutazione delle difformità in base agli accertamenti da eseguirsi sul posto, valutazione eventuale danno cagionato al bene, presentazione istanza cosiddetta a sanatoria ai sensi dell'art. 160 del D.Lgs 42/2004: 1.200 € (considerando che il rilievo è già stato previsto per la presentazione di nuove planimetrie catastali).

- Pratica di accertamento di conformità in sanatoria comprensiva del ripristino di opere abusive presentata al Comune da un tecnico abilitato: 1.500 € (comprensivo di direzione dei lavori).

- Costo lavorazioni di ricostruzione tramezzi al primo piano, demolizioni pareti in bagno e spostamento sanitari con relativi impianti, spostamento porte al piano terreno e termosifone camera: 6.000 €.

- Sanzione amministrativa per accertamento di conformità art. 209 comma 2 let. b della LR 65/2014, per edifici storici classe 2 pari a 2.160,00 euro.

- La mancata presentazione dell'attestazione di agibilità (art. 149 comma 3 L.R. 65/2014) entro i termini previsti è soggetta all'applicazione di una sanzione amministrativa pari ad euro 500,00, tale sanzione non verrà probabilmente erogata in quanto prescritta.

Si stima quindi un totale di spese pari a 10.860 € perché l'immobile risulti conforme dal punto di vista

urbanistico, tale valutazione è una stima di massima in quanto il giudizio della Soprintendenza potrà far variare sia la tipologia di pratiche che dei lavori.

E' inoltre da prevedere la sanzione di cui all'art. 200 della L.R. 65/2014 da euro 1.033,00 a euro 20.670,00, e in caso di impossibilità di ripristinare alcune opere l'eventuale somma da corrispondere allo Stato pari al valore della cosa perduta o alla diminuzione di valore subita dalla cosa (a seguito di valutazione della Soprintendenza).

Le difformità edilizie su immobile vincolato sono sottoposte alla segnalazione alla Procura della Repubblica e all'applicazione delle sanzioni penali di cui all'art. 169 del D.Lgs 42/2004 che prevede l'arresto da sei mesi ad un anno e un ammenda da euro 775 a euro 38.734,50. Per quanto riguarda i profili di natura penale essendo trascorsi 5 anni dalla realizzazione delle opere abusive ed essendo comprovato che le opere sono precedenti al trasferimento di proprietà, probabilmente ne potrà essere richiesta la prescrizione.

Si segnalano inoltre varie opere non conformi presenti nei beni comuni condominiali rispetto allo stato legittimo presente nelle pratiche comunali e ai disegni autorizzati dalla Soprintendenza.

I beni comuni condominiali presentano varie opere difformi e mai autorizzate.

Di seguito si elencano le opere realizzate di cui non ho ritrovato l'autorizzazione presso la Soprintendenza divise in base alla classificazione catastale, la descrizione delle opere non è completa in quanto non è stato possibile accedere a detti spazi:

- 1) Foglio 234 particella 84 sub 28: la particella risulta delimitata mediante l'apposizione di una siepe in bossolo e di un cancello in ferro posti in corrispondenza dello stradello in ghiaia, nell'angolo nord ovest è stata realizzata una tettoia con copertura in coppi e tegoli, le aiuole presenti all'interno del marciapiede risultano eliminate e sostituite con apposizione di pavimentazione in pietra, realizzazione di prato con camminamenti al posto della strada in ghiaia, posa in opera di siepi e di un albero di ulivo.
- 2) Foglio 234 particella 84 sub 27: la particella risulta delimitata mediante l'apposizione di una siepe in bossolo e di un cancello in ferro in corrispondenza dello stradello in ghiaia, le aiuole presenti all'interno del marciapiede risultano eliminate e sostituite con apposizione di pavimentazione in pietra, realizzazione di prato al posto della strada in ghiaia.
- 3) Foglio 234 particella 84 sub 26: lo stradello in ghiaia condominiale risulta in parte occupato dal proprietario dell'appartamento identificato catastalmente al #foglio 234 particella 85 sub 19##, tale occupazione è stata realizzata delimitando porzione di area condominiale mediante l'apposizione di una siepe in bossolo e di un cancello in ferro in corrispondenza dello stradello in ghiaia, all'interno dell'area occupata lo stradello in ghiaia è stato completamente rivestito con pavimentazione in pietra.
- 4) Foglio 234 particella 84 sub 14: chiusura del giardino mediante l'apposizione di un cancello in ferro, realizzazione di un casotto in legno con copertura in coppi e tegoli, realizzazione di pavimentazioni e passaggi in pietra, posa in opera di siepi a nascondere alcuni manufatti addossati al muro.
- 5) Foglio 234 particella 84 sub 13: chiusura del giardino mediante l'apposizione di un cancello in ferro, realizzazione di un casotto in legno con copertura in coppi e tegoli e di alcune tettoie, posa in opera di siepi a nascondere alcuni manufatti addossati al muro.
- 6) Foglio 234 particella 84 sub 12: chiusura del giardino mediante l'apposizione di un cancello in ferro, realizzazione di una piccola serra in ferro e vetro, posa in opera di tettoia con struttura in ferro, posa in opera di siepe in bossolo di delimitazione con resede vicino, realizzazione di camminamenti in pietra, installazione di pompa di calore.
- 7) Foglio 234 particella 84 sub 11: chiusura del giardino mediante l'apposizione di un cancello in ferro, realizzazione di pavimentazione in pietra o cemento al posto del giardino, posa in opera di siepe in bossolo di delimitazione con resede vicino, installazione di pompa di calore.

Le proprietà dei subalterni di cui sopra è comune a tutti i condòmini, ma a parte il subalterno n. 26 risultano in uso esclusivo alle abitazioni che vi prospettano.

Per opere descritte non è stata ritrovata autorizzazione presso l'archivio della Soprintendenza, e salvo che i

condomini che le hanno in uso esclusivo, o il condòmino che ha occupato porzione di stradello e marciapiede condominiale, non forniscano la dovuta documentazione dovranno essere rimosse.

Le spese per il ripristino di questi spazi, sebbene la proprietà sia comune a tutti, dovranno essere sostenute da chi le ha realizzate.

I lavori necessari per avere la conformità urbanistica degli spazi di proprietà condominiale dovrà avvenire a seguito di Confronto con la Soprintendenza, con valutazione delle difformità in base agli accertamenti da eseguirsi sul posto, e la valutazione dell'eventuale danno cagionato al bene, successiva pratica di accertamento di conformità in sanatoria comprensiva del ripristino di opere abusive presentata al Comune da un tecnico abilitato. Il giudizio della Soprintendenza potrà far variare sia la tipologia di pratiche che dei lavori.

E' inoltre da prevedere la sanzione di cui all'art. 200 della L.R. 65/2014 da euro 1.033,00 a euro 20.670,00, e in caso di impossibilità di ripristinare alcune opere l'eventuale somma da corrispondere allo Stato pari al valore della cosa perduta o alla diminuzione di valore subita dalla cosa (a seguito di valutazione della Soprintendenza).

Le difformità edilizie su immobile vincolato sono sottoposte alla segnalazione alla Procura della Repubblica e all'applicazione delle sanzioni penali di cui all'art. 169 del D.Lgs 42/2004 che prevede l'arresto da sei mesi ad un anno e un ammenda da euro 775 a euro 38.734,50.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 350,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 707,97

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Sono stati presi contatti con l'amministratore condominiale, **** Omissis ****, per conoscere le spese che annualmente vengono addebitate ai condomini e gli eventuali debiti di spese condominiali gravanti sull'appartamento.

Di seguito sono riportate le informazioni ricevute:

1- Nel condominio è in vigore il Regolamento Condominiale originario del 2011. La quota millesimale relativa all'appartamento è pari a: 52,242/1000 di proprietà generale, 96,593/1000 di proprietà per corpo di fabbrica, 57,655/1000 di proprietà generale sulle aree comuni ad uso esclusivo e aree interne al complesso immobiliare, 53,830/1000 di proprietà generale sulle aree comuni a verde esterne al condominio.

2- Le spese condominiali annuali ammontano indicativamente ad euro 6.200,00: le spese comprendono tutte quelle che rientrano sotto la voce spese generali per il compenso all'amministratore, pulizia aree comuni, utenze luce e acqua, spese postati e bancarie.

Non è presente la quota del riscaldamento perché il condominio non ha una caldaia centralizzata ma ciascuna unità immobiliare ha il proprio impianto di riscaldamento autonomo.

Il pagamento è previsto in 4 rate annuali di identico importo.

Per il 2025 la spesa annuale per l'unità immobiliare è stata di 333,18 euro, per il 2026 la spesa annuale preventivata è stata pari a 374,79 euro.

3- Presenza di spese condominiali in capo all'unità immobiliare oggetto di stima: l'unità immobiliare presenta debiti che ammontano, a marzo 2026 a 1.346,03 euro.

4- A marzo 2026 non sono state previste o deliberate spese future straordinarie.

Nel Regolamento Condominiale è stabilito quanto segue:

- che le aree scoperte di proprietà condominiale, poste all'interno del complesso immobiliare ed oggetto del vincolo di interesse storico ed artistico, non si potranno delimitare nè con muretti nè con ringhiere metalliche, nè con paletti in ferro e rete metallica, ma solo ed unicamente con siepi di bosso là dove siano esistenti; in mancanza della siepe, potranno essere delimitati o con ulteriori siepe di bosso o con fioriere in cotto pregiato amovibili, previa richiesta di parere alla Soprintendenza.

- che l'area comune destinata ad ingresso pedonale (mappale 85 sub 26) è gravata da divieto di accesso con qualsiasi mezzo a motore, si potrà accedere al vialetto con biciclette portate a mano che però non potranno sostare, nemmeno temporaneamente, sulle aree comuni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Si è ritenuto di formare un unico lotto che contenesse tutti i fabbricati e gli appezzamenti di terreno ricompresi all'interno del Piano di Recupero comunale per omogeneità (con esclusione dell'immobile identificato catastalmente al foglio 234 particella 85 sub 20 in quanto completamente autonomo). Anche se il Piano risulta scaduto il fatto che siano stati ricompresi al suo interno ne certifica la unitarietà e la necessità di porli in asta in un Lotto unitario per valorizzare al massimo la loro eventuale trasformazione che risulterebbe sminuita in caso di vendite separate. Ho altresì considerato che l'accesso a tutti gli immobili avviene tramite il parco o il giardino della Villa quindi una vendita separata determinerebbe servitù e introspezioni che diminuirebbero sostanzialmente il valore del bene principale. Gli appezzamenti di terreno sono stati quindi considerati come porzioni di giardino pertinenziale della Villa e dei suoi vari annessi, valorizzando quindi il loro prezzo unitario rispetto ad una valutazione degli stessi con i prezzi di mercato dei terreni agricoli.

Per il Bene 9, fisicamente separato dal resto del compendio, è stata invece valutata la possibilità di vendita separata, anche considerando la vicinanza di altri appezzamenti destinati a vivaio e quindi un possibile interesse da parte di terzi.

Per il Bene 13, terratetto autonomo all'interno di un condominio, fisicamente separato dal resto del compendio, è stata valutata la possibilità di vendita separata.

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

LOTTO 1

• **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2

L'immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. L'abitazione è la Villa storica di Montebuono, terratetto libero su due lati facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto dal parco e dagli annessi della Villa. L'immobile è composto al piano terreno da piccolo vano ingresso con due ripostigli, un più ampio ingresso centrale suddiviso da pilastri, cinque rimesse, due studi, vari disimpegni, camera, w.c., sottoscala, cucina, vasto parco sul davanti e vasto giardino all'italiana sul retro. Il primo piano è raggiungibile da una doppia rampa di scale monumentale esterna, e da due scale interne, ed è composto da un salone con loggiato, locale pinacoteca, due camere, due salotti, un locale a biblioteca, una sala da pranzo, un bagno, due antibagni, due w.c., vari disimpegni, un ripostiglio. Tramite una scala lignea si raggiunge un soppalco con tre locali. Il secondo piano raggiungibile con due scale interne distinte è composto da sette camere, un locale a biblioteca, un guardaroba, vari disimpegni, un salotto, un ripostiglio, tre bagni. Tramite una scala si raggiunge un mezzanino composto da un unico locale; dal locale guardaroba tramite due scale (una ad est e una ad ovest) si raggiungono le soffitte dell'immobile. Il terzo piano raggiungibile da una scala è composto da un disimpegno e da una camera; dal disimpegno tramite una scala si raggiunge un locale a soffitta e un ampio locale a mansarda. Nella cucina a piano terreno è presente un monumentale focolare in pietra, composto da due colonne e da soprastante architrave scolpito recante lo stemma dei **** Omissis ****. Tutte le sale di rappresentanza al piano nobile presentano soffitti in legno a cassettoni con travi decorate e scolpite, e le pareti interamente affrescate alla maniera barocca. La stanza adibita a guardaroba al secondo piano conserva un imponente armadiatura in legno di noce.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 84, Sub. 1, Categoria A8

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

Valore di stima del bene: € 1.619.124,00

Per determinare i valori unitari della unità immobiliare sono state preliminarmente fatte delle verifiche con compravendite recenti di immobili ad uso residenziale nella stessa zona nel quale è ubicato il fabbricato oggetto di stima Pistoia o in zone simili per caratteristiche del Comune di Pistoia.

Un oggetto come la Villa di Montebuono è talmente particolare per caratteristiche storiche e di consistenza che individuare immobili paragonabili risulta assai complicato.

È stata individuata una compravendita in una zona diversa di Pistoia di una Villa con similitudini a quella di Montebuono per quanto riguarda il carattere storico ma completamente dissimile per quanto riguarda la conservazione.

Si tratta della Villa Philipson in via Bolognese, che in parte ricade nella stessa zona immobiliare del Bene 1 e cioè la zona comprendente le frazioni pedecollinari e di pianura del Comune di Pistoia.

Tutto il complesso immobiliare di cui fa parte anche la Villa è stato venduto nel novembre 2022 (contratto trascritto il 01/12/2022, reg. gen. 12336 e reg. part. 8236 di cui si allega copia alla perizia) ed è composto da una villa padronale (tre piani fuori terra, oltre mezzanino, due locali nel sottotetto e un piano sottosuolo con cantine costruita nel 1893 dall'arch. Fiorentino Mazzanti) con piazzale a resede, varie rimesse-scuderia (ampi locali al piano terreno e abitazione al piano primo), la casa del custode villino a due piani con cantina al piano interrato), varie cantine, monumentale cisterna, una voliera, un ricovero per i cani e un fabbricato in muratura che ospita una sorgente perenne che alimenta fontane e piscina. Il tutto comprensivo degli arredi su misura e delle finiture realizzate da artisti toscani importanti ad inizio del '900 (Michelucci, Coppedè, Morini). A completare il complesso il parco privato, il piazzale a resede, il viale di accesso che arriva sul piazzale, aree a giardino e a verde agricolo per un totale di 58.591 mq di superficie.

L'immobile risulta ben mantenuto come è possibile riscontrare direttamente anche dalle foto allegate all'annuncio immobiliare di quegli anni e dagli articoli che sono usciti a seguito della vendita. Al suo interno arredi tipo ringhiere e recinzioni realizzate da Michelucci, rivestimenti in legno e porte con frontoni scolpiti da Coppedè e Morini, pavimento in mosaico veneziano e affreschi sulle volte di copertura sia interni che esterni.

L'intero complesso è stato venduto a 12.500.000 € per una superficie ragguagliata lorda di 6.274 mq corrispondente ad un prezzo unitario compensato di 1.992 €/mq.

Questo valore però risulta difficilmente paragonabile con il valore cercato per il Bene 1 per diverse ragioni:

-lo stato conservativo dei due immobili è totalmente opposto nel caso di Villa Philipson ben conservata, anche tutte le zone a verde e di corredo esterne, e con tutti gli arredi originali e molti su misura all'interno mentre Villa Montebuono ha un mediocre, pessimo in alcune zone, stato conservativo ed è praticamente privo di ogni arredo originario, fatta eccezione per gli armadi su misura e i sanitari dell'epoca.

-la Villa Philipson non risulta gravata da un vincolo diretto storico-artistico, ma solo dal "generico" vincolo paesaggistico della zona nord di Pistoia; il complesso immobiliare della Villa Montebuono è direttamente vincolato oltre a rientrare in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e in più è stata oggetto di convenzione e di piano di recupero con il Comune di Pistoia.

Entrambe queste motivazioni deprezzano drasticamente il possibile prezzo unitario ipotizzabile come valore congruo di stima.

Come ulteriore verifica è stato consultato il Borsino Immobiliare che per la zona in oggetto (frazioni pedecollinari e di pianura) del Comune di Pistoia e per le Ville (A8) indica come valori di riferimento una quotazione minima di 1.315 €/mq, media di 1.474 €/mq e massima di 1.632 €/mq.

Come si vede le quotazioni nei suoi valori massimi sono quasi piuttosto inferiori al prezzo unitario individuato nella compravendita di Villa Philipson in quanto si trattava di un oggetto unico nel suo genere. Considerando che nel prezzo finale di vendita hanno pesato molto anche tutti gli arredi e gli arricchimenti delle finiture interne probabilmente il solo fabbricato è stato valutato indicativamente intorno ai 1.700 €/mq, scontando quindi 1.800.000 € di arredi preziosi realizzati interamente in legno e su misura, sedie antiche e perfettamente mantenute, collezioni di libri e suppellettili vari.

Tenendo quindi di conto i valori del Borsino si può considerare giustificato un valore unitario di confronto che parta dai valori massimi e che venga poi decurtato per valorizzare il mediocre/pessimo stato manutentivo della Villa, valutando un prezzo congruo di ristrutturazione pari a 950 €/mq.

Sottraendo quindi al valore di 1.600 €/mq (valore massimo del Borsino) i 950 €/mq di spese preventivabili per la ristrutturazione si ottiene un valore unitario di riferimento di 650 €/mq.

Come verifica finale è stato anche effettuato un confronto con gli annunci di vendita di immobili con caratteristiche simili, posti possibilmente in prossimità di quello oggetto della presente stima. Ne sono stati individuati due con caratteristiche e stato conservativo simile a quella del bene oggetto di perizia.

Il primo riguarda una villa unifamiliare a Collegliato (PT), stessa zona immobiliare (frazioni pedecollinari e di pianura) anche se ad una distanza di circa 6 chilometri.

Il complesso è formato da una villa padronale e diversi fabbricati agricoli (fabbricato colonico, colonica indipendente, rimessa, locali di sgombero e cantine) oltre a 85.000 mq di terreno.

Tutti i fabbricati necessitano di lavori di ristrutturazione.

È in vendita a 2.450.000 € (immobiliare.it rif. V5952R) per una superficie totale ragguagliata di 4.032 mq, comprese le superfici esclusive, si ottiene quindi un prezzo di 608 €/mq.

Il secondo è un complesso immobiliare accanto al complesso immobiliare oggetto di stima. Si tratta di un casolare con al suo interno due unità abitative, depositi, locali accessori oltre a stalla e fienile con terreno circostante da destinare a giardino. La consistenza è molto inferiore a quella del Bene 1 ma la situazione conservativa risulta sovrapponibile.

È in vendita a 415.000 € (Immobiliare.it rif. 2106) per una superficie totale di 724 mq, comprese le superfici accessorie, quindi si ottiene un prezzo di 573 €/mq.

Per questi due immobili va considerato che si tratta di un insieme di fabbricati rurali/ex rurali con caratteristiche costruttive inferiori rispetto a quelle della Villa e quindi il valore ottenuto andrebbe incrementato per valorizzare la storia e la conformazione della Villa Montebuono.

Comunque questi due valori rispecchiano il valore sopra indicato rendendo congruo un valore unitario di confronto pari a 650 €/mq. Non viene considerato un valore più alto in quanto gli interventi necessari per ristrutturare l'intera Villa sono numerosi e riguardano sia gli impianti che parti strutturali delicate del fabbricato, come alcune porzioni di tetto e dei solai sottostanti e in più saranno interventi che andranno concordati con il funzionario di zona della Soprintendenza, circostanza questa che rende il possibile progetto ancora più delicato.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie convenzionale complessiva si ottiene il seguente valore: VILLA (2.490,96 mq x 650 €/mq) = 1.619.124 €. Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva finale pari a € 1.619.124, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

A questa cifra va però sottratto il costo delle diverse pratiche urbanistiche e catastali che dovranno essere presentate da chi acquisirà l'immobile e dei lavori necessari per averlo perfettamente regolare. Per un totale di 18.000 € di spese da sottrarre dalla valutazione, così come indicate nel paragrafo "regolarità edilizia" e nel paragrafo "dati catastali".

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato dell'immobile di proprietà **** Omissis ****, posto in Via Tazzerina e Sardigna n. 10 è il seguente: Villa di mq. lordi commerciali 2.490,20: € 1.619.124 - € 18.000 = € 1.601.124,00 (valore di stima detratte le spese da sostenere).

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2

L'immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. L'abitazione è una della pertinenze della Villa storica di Montebuono, ed è un terra-tetto libero su due lati facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto dal parco e dagli annessi della Villa. L'immobile è composto al piano terreno da un locale cucina, un disimpegno e due rimesse. Il primo piano, raggiungibile da una rampa di scale, è composto da una camera, due bagni, un disimpegno, un terrazzo e due ripostigli. Il secondo piano raggiungibile da una scala in legno è composto da un locale a soffitta. Il fabbricato è collegato con le due unità immobiliari confinanti, ad ovest a piano terreno con la limonaia, mentre ad est al piano terreno e al piano primo con la Villa storica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 83, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 86.641,50

Per determinare i valori unitari della unità immobiliare sono state preliminarmente fatte delle verifiche con compravendite recenti di immobili ad uso residenziale nella stessa zona del Comune di Pistoia: sono stati individuati due immobili con caratteristiche planimetriche e superfici totali simili, venduti entrambi nel 2024, per i quali ho reperito la copia dell'atto di vendita.

Il fabbricato venduto nel marzo del 2024 (contratto trascritto il 03/04/2024, reg. gen. 3280 e reg. part. 2197 di cui si allega copia alla perizia) è a destinazione abitativa ed è posto a circa 300 metri in linea d'aria dall'immobile oggetto di perizia, in via provinciale Lucchese 160, nel Comune di Pistoia. Si tratta di una abitazione disposta su tre piani, accessibile dal piano terra mediante vano scale interno esclusivo, previo passaggio da resede esclusivo, composto: al piano terra da ingresso e vano scale; al piano primo da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere e vano scale; al piano secondo da vano scale e soffitta; al piano terzo da vano soffitta; il tutto corredato da due resedi esclusive.

L'immobile risulta essere stato sottoposto a due pratiche edilizie negli ultimi 20 anni a seguito delle quali è stata depositata anche l'abitabilità e con attestazione di prestazione energetica che lo classifica in classe F. È classificato catastalmente come A3 e il prezzo di compravendita è stato di 155.000,00 € per una superficie lorda catastale di 169 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 917 €/mq. Considerando che l'immobile è stato venduto parzialmente sistemato a seguito dei lavori edilizi il prezzo unitario può essere considerato un prezzo unitario di confronto per individuare il prezzo dell'oggetto di perizia solo previa decurtazione del valore necessario per portare il Bene 2 in uno stato

conservativo paragonabile.

Il fabbricato venduto invece nel dicembre 2024 (contratto trascritto il 20/12/2024, reg. gen. 11713 e reg. part. 8181 di cui si allega copia alla perizia) è sempre a destinazione abitativa ed è posto nel Comune di Pistoia in Via di Montebuono n. 7, a circa 500 m di distanza dall'immobile oggetto di perizia. Si tratta di un immobile con ingresso e scala al piano terreno che si sviluppa poi al solo primo piano composto da: ingresso-disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio soggiorno e due camere.

L'immobile risulta edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente risulta solo presentata una pratica nel 1979. È stato venduto privo di abitabilità e con attestazione di prestazione energetica che lo classifica in classe G. È classificato catastalmente come A4 e il prezzo di compravendita è stato di 120.000,00 € per una superficie lorda catastale di 128 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 937 €/mq. Considerando che l'immobile è stato venduto con finiture anni '70 e privo di impianto di riscaldamento con caldaia, il riscaldamento era effettuato con stufe e caminetto, e con il boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda il prezzo unitario può essere considerato un prezzo unitario di confronto previa decurtazione del valore necessario per portare il Bene 2 in uno stato conservativo paragonabile.

Dal confronto con queste compravendite si può quindi considerare giustificato un valore medio unitario per l'immobile oggetto di stima se fosse in uno stato conservativo medio/mediocre di circa 927 €/mq (valore medio tra i due valori individuati da compravendite recenti).

Il Bene 2 però si trova in un pessimo stato conservativo, senza impianti principali e con infissi e finiture completamente da rifare. Attualmente infatti il Bene non può essere considerato abitabile.

Per questo motivo il valore unitario sopra trovato per essere paragonabile bisogna che venga ridotto di almeno 380 €/mq, arrivando ad un valore unitario di paragone arrotondato pari a 550 €/mq.

Come ulteriore verifica è stato consultato il Borsino Immobiliare che per la zona in oggetto (frazioni pedecollinari e di pianura) del Comune di Pistoia e per abitazioni in stabili di seconda fascia (A4) indica come valori di riferimento per appartamenti come quella oggetto di stima una quotazione minima di 1.019 €/mq, media di 1.096 €/mq e massima di 1.173 €/mq. Le quotazioni nei suoi valori minimi sono quasi in linea con i valori riscontrati nelle prime due compravendite sopra descritte. Quindi si può considerare giustificato un valore medio unitario per la vendita di immobili residenziali di vecchia costruzione con un pessimo stato manutentivo e di tipo economico di 550 €/mq, pari alla metà dei valori medi del Borsino.

Come verifica finale è stato anche effettuato un confronto con gli annunci di vendita di alloggi con caratteristiche costruttive simili, posti in prossimità di quello oggetto della presente stima. Ne sono stati individuati due con metrature superiori a quella del bene oggetto di perizia e posti in prossimità del bene stesso.

Il primo è un terratetto libero su tre lati disposto su tre livelli a circa due chilometri di distanza da quello oggetto di perizia composto al piano terreno da sala, cucina, soggiorno, ripostiglio e due cantine, zona lavanderia e resede esclusivo; al piano ammezzato da un wc di servizio; al piano primo da sala con accesso alla camera matrimoniale, camera singola, disimpegno, bagno, vano di passaggio e ulteriore stanza; al secondo piano da soffitta composta da tre vani con terrazza. Completa la proprietà una rimessa. L'immobile necessita di ristrutturazione degli impianti ed attualmente è riscaldato con stufe a legna.

È in vendita a 135.000 € (Immobiliare.it rif. 296142) per una superficie totale di 220 mq, quindi si ottiene un prezzo di 614 €/mq.

Il secondo è un complesso immobiliare accanto al complesso immobiliare oggetto di stima. Si tratta di un casolare con al suo interno due unità abitative, depositi, locali accessori oltre a stalla e fienile con terreno circostante da destinare a giardino. La consistenza è molto superiore a quella del Bene 2 ma la situazione conservativa risulta sovrapponibile.

È in vendita a 415.000 € (Immobiliare.it rif. 2106) per una superficie totale di 724 mq, comprese le superfici accessorie, quindi si ottiene un prezzo di 573 €/mq.

Bisogna considerare che i prezzi degli annunci immobiliari prevedono di solito un margine di trattativa per cui è ragionevole ridurre i prezzi di vendita di almeno un 5% per ottenere dei valori più reali. Si

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
ottengono quindi i seguenti valori di riferimento: 583 €/mq per il primo immobile (rif. 296142) e 544 €/mq per il secondo (rif. 2106).

In questo caso i valori rispecchiano i valori trovati come confronto da compravendite recenti e confermati dal Borsino Immobiliare, presentando un valore medio pari a 563 €/mq. Il valore medio unitario di 550 €/mq per la vendita di immobili residenziali ubicati nella zona di quello oggetto di stima e in cattive condizioni manutentive si può considerare congruo.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie convenzionale complessiva si ottiene il seguente valore: APPARTAMENTO (157,53 mq x 550 €/mq) = 86.641,50 €. Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva finale pari a € 86.641,50 considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

A questa cifra va però sottratto il costo delle diverse pratiche urbanistiche e catastali che dovranno essere presentate da chi acquisirà l'immobile e dei lavori necessari per averlo perfettamente regolare. Per un totale di 7.600 € di spese da sottrarre dalla valutazione, così come indicate nel paragrafo "regolarità edilizia" e nel paragrafo "dati catastali".

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato dell'immobile di proprietà **** Omissis ****, posto in Via Tazzerina e Sardinia n. 10 è il seguente: Fabbricato di mq. lordi commerciali 157,53: € 86.641,50 - € 7.600 = € 79.041,50 (valore di stima detratte le spese da sostenere).

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardinia n. 10, piano T-1

L'immobile oggetto di perizia denominato "Limonaia" si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. Il fabbricato, pertinenza della vicina Villa storica di Montebuono, è un terratetto adibito a limonaia libero su tre lati, facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto dal parco e dagli annessi della Villa. L'immobile è composto al piano terreno da un unico vano utilizzato per riporre i vasi con le piante di limone. E' presente sul lato nord una piccola torretta, locale attualmente inaccessibile in quanto la scala a pioli che vi conduce è instabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 83, Sub. 2, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 169.697,00

Il bene viene stimato come annesso di immobile residenziale.

Il bene si trova nelle stesse condizioni manutentive del Bene 2, presenta il tetto in buone condizioni perché probabilmente risistemato in epoca relativamente recente e per la sua funzione non necessita obbligatoriamente dell'impianto di riscaldamento, quindi potrebbe prevedere minori spese di ristrutturazione degli impianti, ma in compenso ha enormi infissi completamente da restaurare, presenta uno strato più o meno profondo di terriccio che copre l'originaria pavimentazione e in ultimo il suo utilizzo è vincolato alla destinazione di limonaia e nel rispetto dei patti indicati nel piano di recupero il Comune potrebbe richiedere la cessione gratuita di una sua porzione per utilizzarlo come museo.

Quanto premesso per spiegare che il valore di stima unitario potrebbe essere valutato superiore rispetto a quello del bene 2, ma tutti i vincoli che vi insistono portano ad indicare lo stesso valore unitario indicato per il Bene 2 e quindi 550 €/mq.

Applicando quindi il valore unitario di 550 € alla superficie convenzionale si ottiene il seguente valore: LIMONAIA (308,54 mq x 550 €/mq) = 169.697 €. Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva pari a € 169.697, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

A questa cifra va però sottratto il costo delle pratiche catastali che dovranno essere presentate da chi acquisterà l'immobile per averlo perfettamente regolare. Per un totale di 1.000 € di spese da sottrarre dalla valutazione, così come indicate nel paragrafo "dati catastali". Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato dell'immobile di proprietà **** Omissis ****, posto in via Tazzerina e Sardinia 10 è il seguente: Limonaia di mq. lordi commerciali 308,50: € 169.697 - € 1.000 = € 168.697

(valore di stima detratte le spese da sostenere).

- **Bene N° 4** - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzarina e Sardinia n. 10, piano T-1-2

L'immobile oggetto di perizia denominato "Casa del Casiere" si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. L'abitazione è una della pertinenze della Villa storica di Montebuono, ed è un terra-tetto libero su due lati facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto dal parco e dagli annessi della Villa. L'immobile è composto al piano terreno da un ingresso, un disimpegno antibagno, un w.c., due rimesse, un ufficio, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio sottoscala e un salotto/pranzo. Il primo piano, raggiungibile da due rampe di scale, è composto da tre camere, un disimpegno, un bagno, un terrazzo. Il secondo piano raggiungibile da una scala è composto da soffitta/sottotetto. Il fabbricato è collegato con le due unità immobiliari confinanti, ad ovest a piano terreno e al primo piano con la Villa, mentre ad est tramite la terrazza la e primo con la "Casa del Cantiniere".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 84, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 214.738,00

Per determinare i valori unitari della unità immobiliare sono state preliminarmente fatte delle verifiche con compravendite recenti di immobili ad uso residenziale nella stessa zona del Comune di Pistoia: sono stati individuati due immobili con caratteristiche planimetriche e superfici totali simili, venduti entrambi nel 2024, per i quali ho reperito la copia dell'atto di vendita.

Il fabbricato venduto nel marzo del 2024 (contratto trascritto il 03/04/2024, reg. gen. 3280 e reg. part. 2197 di cui si allega copia alla perizia) è a destinazione abitativa ed è posto a circa 300 metri in linea d'aria dall'immobile oggetto di perizia, in via provinciale Lucchese 160, nel Comune di Pistoia. Si tratta di una abitazione disposta su tre piani, accessibile dal piano terra mediante vano scale interno esclusivo, previo passaggio da resede esclusivo, composto: al piano terra da ingresso e vano scale; al piano primo da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere e vano scale; al piano secondo da vano scale e soffitta; al piano terzo da vano soffitta; il tutto corredato da due resedi esclusive.

L'immobile risulta essere stato sottoposto a due pratiche edilizie negli ultimi 20 anni a seguito delle quali è stata depositata anche l'abitabilità e con attestazione di prestazione energetica che lo classifica in classe F. È classificato catastalmente come A3 e il prezzo di compravendita è stato di 155.000,00 € per una superficie lorda catastale di 169 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 917 €/mq. Considerando che l'immobile è stato venduto parzialmente sistemato a seguito dei lavori edilizi il prezzo unitario può essere considerato un prezzo unitario di confronto per individuare il prezzo dell'oggetto di perizia solo previa decurtazione del valore necessario per portare il Bene 2 in uno stato conservativo paragonabile.

Il fabbricato venduto invece nel dicembre 2024 (contratto trascritto il 20/12/2024, reg. gen. 11713 e reg. part. 8181 di cui si allega copia alla perizia) è sempre a destinazione abitativa ed è posto nel Comune di Pistoia in Via di Montebuono n. 7, a circa 500 m di distanza dall'immobile oggetto di perizia. Si tratta di un immobile con ingresso e scala al piano terreno che si sviluppa poi al solo primo piano composto da: ingresso-disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio soggiorno e due camere.

L'immobile risulta edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente risulta solo presentata una pratica nel 1979. È stato venduto privo di abitabilità e con attestazione di prestazione energetica che lo classifica in classe G. È classificato catastalmente come A4 e il prezzo di compravendita è stato di 120.000,00 € per una superficie lorda catastale di 128 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 937 €/mq. Considerando che l'immobile è stato venduto con finiture anni '70 e privo di impianto di riscaldamento con caldaia, il riscaldamento era effettuato con stufe e caminetto, e con il boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda il prezzo unitario può essere considerato un prezzo unitario di confronto previa decurtazione del valore necessario per portare il Bene 2 in uno stato conservativo paragonabile.

Dal confronto con queste compravendite si può quindi considerare giustificato un valore medio unitario per l'immobile oggetto di stima se fosse in uno stato conservativo medio/mediocre di circa 927 €/mq (valore medio tra i due valori individuati da compravendite recenti).

Il Bene 4 si trova in un mediocre stato conservativo, senza impianto di riscaldamento e con infissi e finiture da restaurare e ristrutturare.

Per questo motivo il valore unitario sopra trovato si può già considerare paragonabile.

Come ulteriore verifica è stato consultato il Borsino Immobiliare che per la zona in oggetto (frazioni pedecollinari e di pianura) del Comune di Pistoia e per abitazioni in stabili di seconda fascia (A4) indica come valori di riferimento per appartamenti come quella oggetto di stima una quotazione minima di 1.019 €/mq, media di 1.096 €/mq e massima di 1.173 €/mq. Le quotazioni nei suoi valori minimi sono quasi in linea con i valori riscontrati nelle prime due compravendite sopra descritte. Quindi si può considerare giustificato un valore medio unitario per la vendita di immobili residenziali di vecchia costruzione con un mediocre stato manutentivo e di tipo economico di 950 €/mq, inferiore ai valori minimi del Borsino e leggermente superiore a quello trovato per confronto con compravendite recenti.

Come verifica finale è stato anche effettuato un confronto con gli annunci di vendita di alloggi con caratteristiche costruttive simili, posti in prossimità di quello oggetto della presente stima. Ne sono stati individuati due con metrature superiori a quella del bene oggetto di perizia e posti in prossimità del bene stesso. Il primo è una villa con annessi costruita in epoca remota come la Casa del Casiere, realizzata come annesso della villa principale. Presenta finiture interne e grado di manutenzione sovrapponibile al bene 4.

È in vendita a 720.000 € (Idealista.it annuncio VAL 100) per una superficie totale di 780 mq, si ottiene quindi un prezzo di 923 €/mq.

Il secondo è sempre un complesso immobiliare composto da una villa con in adiacenza la casa del fattore oltre ad una casa colonica e un annesso rurale. Presenta finiture interne e grado di manutenzione sovrapponibile al bene 4.

È in vendita a 950.000 € (Idealista.it annuncio 3746) per una superficie totale di 1000 mq, comprese le superfici accessorie, quindi si ottiene un prezzo di 950 €/mq.

Bisogna considerare che i prezzi degli annunci immobiliari prevedono di solito un margine di trattativa per cui è ragionevole ridurre i prezzi di vendita di almeno un 5% per ottenere dei valori più reali. Si ottengono quindi i seguenti valori di riferimento: 877 €/mq per il primo immobile (rif. 296142) e 903 €/mq per il secondo (rif. 2106R).

In questo caso i valori risultano un poco inferiori rispetto i valori trovati come confronto da compravendite recenti e confermati dal Borsino Immobiliare, ma il fatto che i due annunci riguardino interi complessi immobiliari mentre il bene 4 è un'unità immobiliare con un taglio che si presta più facilmente ad essere proposto al mercato immobiliare si può confermare il valore unitario sopra trovato e pari a 950 €/mq. Il valore medio unitario di 950 €/mq per la vendita di immobili residenziali ubicati nella zona di quello oggetto di stima e in mediocri condizioni manutentive si può considerare congruo.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie convenzionale complessiva si ottiene il seguente valore: APPARTAMENTO (226,04 mq x 950 €/mq) = 214.738,00 €. Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva finale pari a € 214.738,00, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

A questa cifra va però sottratto il costo delle diverse pratiche urbanistiche e catastali che dovranno essere presentate da chi acquisirà l'immobile e dei lavori necessari per averlo perfettamente regolare. Per un totale di 13.300 € di spese da sottrarre dalla valutazione, così come indicate nel paragrafo "regolarità edilizia" e nel paragrafo "dati catastali".

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato dell'immobile di proprietà **** Omissis ****, posto in Via Tazzerina e Sardinia n. 10 è il seguente: Fabbricato di mq. lordi commerciali 226,04: € 214.738 - € 13.300 = € 201.438 (valore di stima detratte le spese da sostenere).

• **Bene N° 5** - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardinia n. 10, piano T-1

L'immobile oggetto di perizia denominato "Casa del Cantiniere" si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. L'abitazione è una della pertinenze della Villa storica di Montebuono, ed è un terra-tetto libero su tre lati facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto dal parco e dagli annessi della Villa. L'immobile è composto al piano terreno da un ingresso, un bagno, un disimpegno con scala a vista, una cucina, un soggiorno, una rimessa, due corti a giardino una delle quali con una tettoia. A piano terreno è compreso anche un locale attualmente ad uso ripostiglio con unico accesso dalla cucina dell'unità immobiliare confinante identificato al foglio 234 part. 84 sub. 2. Il primo piano, raggiungibile da una scala, è composto da un disimpegno con scala a vista, una camera, un guardaroba, un bagno, un piccolo locale ricavato in una torretta esterna, e una terrazza. Il fabbricato è collegato con le due unità immobiliari confinanti: -con l'immobile identificato al foglio 234 part. 84 sub 2. al piano primo tramite la terrazza attualmente priva di divisori, e al piano terreno tramite il vano ripostiglio con unico accesso dalla cucina del vicino, -con l'immobile identificato al foglio 234 part. 84 sub. 1, tramite due porte che mettono in comunicazione le due corti esterne con il giardino a sud della Villa, tramite una porta che mette in comunicazione il soggiorno con il giardino a sud della Villa e tramite una porta che dall'ingresso conduce al parco a nord della Villa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 85, Sub. 15, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 227.247,28

Per determinare i valori unitari della unità immobiliare sono state preliminarmente fatte delle verifiche con compravendite recenti di immobili ad uso residenziale nella stessa zona del Comune di Pistoia: sono stati individuati due immobili con caratteristiche planimetriche e superfici totali simili, venduti uno nel 2020 e l'altro nel 2024, per i quali ho reperito la copia dell'atto di vendita.

Il fabbricato venduto nel novembre del 2024 (contratto trascritto il 16/11/2020, reg. gen. 9309 e reg. part. 6028 di cui si allega copia alla perizia) è a destinazione abitativa ed è posto a circa 250 metri in linea d'aria dall'immobile oggetto di perizia, in via di Montebuono n. 17, nel Comune di Pistoia. Si tratta di una porzione di un più ampio fabbricato elevato su due piani fuori terra, composta da ingresso - soggiorno, salone, cucina, ripostiglio e bagno, al piano terra; due disimpegni, tre camere e tre bagni, al piano primo; il tutto corredato da resede esclusivo su tre lati con piscina.

L'immobile risulta essere stato sottoposto a due pratiche edilizie una nel 2006 e una nel 2009 a seguito delle quali è stata depositata anche l'abitabilità e con attestazione di prestazione energetica che lo classifica in classe F. È classificato catastalmente come A3 e il prezzo di compravendita è stato di 370.000,00 € per una superficie lorda catastale di 245 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 1.510 €/mq. Considerando che l'immobile è stato venduto in un buono stato di manutenzione il prezzo unitario può essere considerato un prezzo unitario di confronto per individuare il prezzo dell'oggetto di perizia solo previa decurtazione del valore aggiuntivo che la presenza della piscina ha portato sul prezzo di vendita. L'incidenza di tale accessorio può essere valutata in 30.000 euro e quindi il prezzo unitario di paragone scende a 1.388 €/mq.

A questo valore, per renderlo paragonabile, vanno decurtati i costi prevedibili per l'installazione degli impianti e dei terminali elettrici e idraulici che attualmente non sono presenti nel Bene 5 e che possono essere stimati in 150 €/mq. Si ottiene così un valore unitario di riferimento pari a 1.238 €/mq. Il fabbricato venduto invece nel dicembre 2024 (contratto trascritto il 20/12/2024, reg. gen. 11713 e reg. part. 8181 di cui si allega copia alla perizia) è sempre a destinazione abitativa ed è posto nel Comune di Pistoia in Via di Montebuono n. 7, a circa 500 m di distanza dall'immobile oggetto di perizia. Si tratta di un immobile con ingresso e scala al piano terreno che si sviluppa poi al solo primo piano composto da: ingresso-disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio soggiorno e due camere.

L'immobile risulta edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente risulta solo presentata una pratica nel 1979. È stato venduto privo di abitabilità e con attestazione di prestazione energetica che lo classifica in classe G. È classificato catastalmente come A4 e il prezzo di

compravendita è stato di 120.000,00 € per una superficie lorda catastale di 128 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 937 €/mq. Considerando che l'immobile è stato venduto con finiture anni '70 e privo di impianto di riscaldamento con caldaia, il riscaldamento era effettuato con stufe e caminetto, e con il boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda il prezzo unitario può essere considerato un prezzo unitario di confronto previa maggiorazione pari al valore necessario per portare l'immobile ad uno stato conservativo pari a quello del Bene 5, maggiorazione valutabile in 300 €/mq. Si ottiene così un valore unitario di confronto pari a 1.237 €/mq.

Il Bene 5 infatti si trova in un buono stato conservativo in quanto mai abitato dalla fine dei lavori di ristrutturazione ma con i vari impianti che presentano solo le predisposizioni senza la reale loro distribuzione e senza la presenza della caldaia e dei sanitari montati nei servizi.

Dal confronto con i due valori ottenuti da compravendite recenti si può quindi considerare giustificato un valore medio unitario per l'immobile oggetto di stima di circa 1.238 €/mq.

Come ulteriore verifica è stato consultato il Borsino Immobiliare che per la zona in oggetto (frazioni pedecollinari e di pianura) del Comune di Pistoia e per abitazioni in stabili di fascia media (A3) indica come valori di riferimento per appartamenti come quella oggetto di stima una quotazione minima di 1.187 €/mq, media di 1.354 €/mq e massima di 1.522 €/mq. Le quotazioni nei suoi valori minimi/medi sono in linea con i valori riscontrati nelle prime due compravendite sopra descritte.

Quindi si può considerare giustificato un valore medio unitario per la vendita di immobili residenziali ristrutturati di tipo economico di 1.238 €/mq.

Come verifica finale è stato anche effettuato un confronto con gli annunci di vendita di alloggi con caratteristiche costruttive e stato manutentivo simili, posti in prossimità di quello oggetto della presente stima. Ne è stato individuato uno con metrature analoghe a quelle del bene oggetto di perizia.

Si tratta di un terratetto unifamiliare libero su due lati e disposto su due livelli in via Provinciale Lucchese 163, a circa 350 metri dall'immobile oggetto di stima.

È composto al piano terreno da cucina abitabile, soggiorno, bagno, ripostiglio/lavanderia, oltre altro vano; al piano primo da due camere singole, due matrimoniali, bagno oltre a due ripostigli.

È in vendita a 185.000 € (Immobiliare.it rif. 195S) per una superficie totale di 152 mq, si ottiene quindi un prezzo di 1.217 €/mq.

Il piano terreno risulta essere stato ristrutturato recentemente ed è in classe G per quanto riguarda l'efficienza energetica.

In questo caso il valore risulta praticamente sovrapponibile con quello ottenuto come confronto da compravendite recenti e confermati dal Borsino Immobiliare e quindi si può confermare il valore unitario sopra trovato e pari a 1.238 €/mq. Il valore medio unitario di 1.238 €/mq per la vendita di immobili residenziali ubicati nella zona di quello oggetto di stima e in buone condizioni manutentive si può considerare congruo.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie convenzionale complessiva si ottiene il seguente valore: APPARTAMENTO (183,56 mq x 1.238 €/mq) = 227.247,28 €. Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva finale pari a € 227.247,28, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

A questa cifra va però sottratto il costo delle diverse pratiche urbanistiche e catastali che dovranno essere presentate da chi acquisirà l'immobile e dei lavori necessari per averlo perfettamente regolare. Per un totale di 18.760 € di spese da sottrarre dalla valutazione, così come indicate nel paragrafo "regolarità edilizia" e nel paragrafo "dati catastali".

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato dell'immobile di proprietà **** Omissis ****, posto in Via Tazzarina e Sardinia n. 10 è il seguente: Appartamento di mq. lordi commerciali 183,56: € 227.247,28 - € 18.760,00 = € 208.487,28 (valore di stima detratte le spese da sostenere).

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzarina e Sardinia
Terreno incolto. Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzarina e Sardinia previo passaggio su altra proprietà. E' ubicato

nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa. I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 234, Part. 535, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 53.300,00

Il bene verrà stimato come terreno e nello specifico come un giardino pertinenziale dell'abitazione, in quanto il bene rientra nell'area soggetta a Piano di Recupero e successiva convenzione.

Con questa premessa la stima di questa particella è stata legata a quella dell'immobile principale, Bene 1 Villa, riportando come valore unitario quello ottenuto per il Bene 1 e come superficie convenzionale quella che si considera quando ci sono giardini pertinentziali: la particella catastale ha un'area totale di 4.100 mq, tenendo conto che l'area fino alla superficie dei vani aventi funzione principale dell'immobile di cui è pertinenza (in questo caso 2.095 mq consistenza villa senza giardino esterno) è stata considerata ed esaurita con il resede esterno di pertinenza nel Bene 1, a tutta l'area di questa particella si applica un coefficiente moltiplicatore pari a 0,02. Per un totale di superficie convenzionale di 82 mq.

Applicando quindi il valore unitario di 650 € alla superficie convenzionale si ottiene il seguente valore: TERRENO (82 mq x 650 €/mq) = 53.300 €. Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva pari a € 53.300, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna

Terreno a vivaio attualmente incolto. Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardigna. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa. I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 234, Part. 595, Qualità Vivaio

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

Valore di stima del bene: € 20.280,00

Il bene verrà stimato come terreno e nello specifico come un giardino pertinenziale dell'abitazione, in quanto il bene rientra nell'area soggetta a Piano di Recupero e successiva convenzione.

Con questa premessa la stima di questa particella è stata legata a quella dell'immobile principale, Bene 1 Villa, riportando come valore unitario quello ottenuto per il Bene 1 e come superficie convenzionale quella che si considera quando ci sono giardini pertinentziali: la particella catastale ha un'area totale di 1.560 mq, tenendo conto che l'area fino alla superficie dei vani aventi funzione principale dell'immobile di cui è pertinenza (in questo caso 2.095 mq consistenza villa senza giardino esterno) è stata considerata ed esaurita con il resede esterno di pertinenza nel Bene 1, a tutta l'area di questa particella si applica un coefficiente moltiplicatore pari a 0,02. Per un totale di superficie convenzionale di 31,20 mq.

Applicando quindi il valore unitario di 650 € alla superficie convenzionale si ottiene il seguente valore: TERRENO (31,2 mq x 650 €/mq) = 20.280 €. Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva pari a € 20.280, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna

Terreno a vivaio attualmente incolto. Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella

frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardigna. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa. I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 234, Part. 596, Qualità Vivaio

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

Valore di stima del bene: € 520,00

Il bene verrà stimato come terreno e nello specifico come un giardino pertinenziale dell'abitazione, in quanto il bene rientra nell'area soggetta a Piano di Recupero e successiva convenzione.

Con questa premessa la stima di questa particella è stata legata a quella dell'immobile principale, Bene 1 Villa, riportando come valore unitario quello ottenuto per il Bene 1 e come superficie convenzionale quella che si considera quando ci sono giardini pertinenziali: la particella catastale ha un'area totale di 40 mq, tenendo conto che l'area fino alla superficie dei vani aventi funzione principale dell'immobile di cui è pertinenza (in questo caso 2.095 mq consistenza villa senza giardino esterno) è stata considerata ed esaurita con il resede esterno di pertinenza nel Bene 1, a tutta l'area di questa particella si applica un coefficiente moltiplicatore pari a 0,02. Per un totale di superficie convenzionale di 0,80 mq.

Applicando quindi il valore unitario di 650 € alla superficie convenzionale si ottiene il seguente valore: TERRENO (0,8 mq x 650 €/mq) = 520 €. Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva pari a € 520,00 considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna

Terreno incolto. Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardigna previo passaggio su altra proprietà. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa. I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 234, Part. 673, Qualità Seminativo arborato irriguo

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

Valore di stima del bene: € 73.235,50

Il bene verrà stimato come terreno e nello specifico come un giardino pertinenziale dell'abitazione, in quanto il bene rientra nell'area soggetta a Piano di Recupero e successiva convenzione.

Con questa premessa la stima di questa particella è stata legata a quella dell'immobile principale, Bene 1 Villa, riportando come valore unitario quello ottenuto per il Bene 1 e come superficie convenzionale quella che si considera quando ci sono giardini pertinenziali: la particella catastale ha un'area totale di 12.301 mq, tenendo conto che l'area fino alla superficie dei vani aventi funzione principale dell'immobile di cui è pertinenza (in questo caso 2.095 mq consistenza villa senza giardino esterno) è stata considerata ed esaurita con il resede esterno di pertinenza nel Bene 1, a tutta l'area di questa particella si applica un coefficiente moltiplicatore pari a 0,02.

Alla superficie totale è stata sottratta la parte che dovrà essere ceduta al Comune per la realizzazione del parco pubblico, ed è stata ridotta di un terzo la parte che rimarrà privata ma ad uso pubblico, il totale di superficie convenzionale risultante risulta pari a 122,67 mq.

Applicando quindi il valore unitario di 650 € alla superficie convenzionale si ottiene il seguente valore: TERRENO (122,67 mq x 650 €/mq) = 73.235,5 €. Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva pari a € 73.235,5, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

• **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna

Terreno incolto. Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardigna previo passaggio su altra proprietà. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa. I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 234, Part. 81, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 23.660,00

Il bene verrà stimato come terreno e nello specifico come un giardino pertinenziale dell'abitazione, in quanto il bene rientra nell'area soggetta a Piano di Recupero e successiva convenzione.

Con questa premessa la stima di questa particella è stata legata a quella dell'immobile principale, Bene 1 Villa, riportando come valore unitario quello ottenuto per il Bene 1 e come superficie convenzionale quella che si considera quando ci sono giardini pertinenziali: la particella catastale ha un'area totale di 1.820 mq, tenendo conto che l'area fino alla superficie dei vani aventi funzione principale dell'immobile di cui è pertinenza (in questo caso 2.095 mq consistenza villa senza giardino esterno) è stata considerata ed esaurita con il resede esterno di pertinenza nel Bene 1, a tutta l'area di questa particella si applica un coefficiente moltiplicatore pari a 0,02. Per un totale di superficie convenzionale di 36,40 mq.

Applicando quindi il valore unitario di 650 € alla superficie convenzionale si ottiene il seguente valore: TERRENO (36,40 mq x 650 €/mq) = 23.660 €. Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva pari a € 23.660, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

A questa cifra va però sottratto il costo delle diverse pratiche urbanistiche e catastali che dovranno essere presentate da chi acquisirà l'immobile e dei lavori necessari per averlo perfettamente regolare. Per un totale di 2.450 € di spese da sottrarre dalla valutazione, così come indicate nel paragrafo "regolarità edilizia" e nel paragrafo "dati catastali".

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato del terreno di proprietà **** Omissis ****, posto in Via Tazzerina e Sardigna è il seguente: Terreno di mq. lordi commerciali 36,40: € 23.660,00 - € 2.450,00 = € 21.210,00 (valore di stima detratte le spese da sostenere).

• **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna

Terreno incolto. Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardigna previo passaggio su altra proprietà. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa. I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 234, Part. 82, Qualità Seminativo arborato irriguo

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

Valore di stima del bene: € 20.930,00

Il bene verrà stimato come terreno e nello specifico come un giardino pertinenziale dell'abitazione, in quanto il bene rientra nell'area soggetta a Piano di Recupero e successiva convenzione.

Con questa premessa la stima di questa particella è stata legata a quella dell'immobile principale, Bene 1 Villa, riportando come valore unitario quello ottenuto per il Bene 1 e come superficie convenzionale quella che si considera quando ci sono giardini pertinenziali: la particella catastale ha un'area totale di 1.610 mq, tenendo conto che l'area fino alla superficie dei vani aventi funzione principale dell'immobile di cui è pertinenza (in questo caso 2.095 mq consistenza villa senza giardino esterno) è stata considerata ed esaurita con il resede esterno di pertinenza nel Bene 1, a tutta l'area di questa particella si applica un coefficiente moltiplicatore pari a 0,02. Per un totale di superficie convenzionale di 32,20

mq.

Applicando quindi il valore unitario di 650 € alla superficie convenzionale si ottiene il seguente valore: TERRENO (32,20 mq x 650 €/mq) = 20.930 €. Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva pari a € 20.930, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

A questa cifra va però sottratto il costo delle pratiche catastali che dovranno essere presentate da chi acquisirà l'immobile e dei lavori necessari per averlo perfettamente regolare. Per un totale di 250 € di spese da sottrarre dalla valutazione, così come indicate nel paragrafo "dati catastali".

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato del terreno di proprietà **** Omissis ****, posto in Via Tazzerina e Sardigna è il seguente: Terreno di mq. lordi commerciali 32,20: € 20.930,00 - € 250,00 = € 20.680,00 (valore di stima detratte le spese da sostenere).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2	2490,96 mq	650,00 €/mq	€ 1.619.124,00	100,00%	€ 1.619.124,00
Bene N° 2 - Terratetto Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2	157,53 mq	550,00 €/mq	€ 86.641,50	100,00%	€ 86.641,50
Bene N° 3 - Deposito Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1	308,54 mq	550,00 €/mq	€ 169.697,00	100,00%	€ 169.697,00
Bene N° 4 - Terratetto Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2	226,04 mq	950,00 €/mq	€ 214.738,00	100,00%	€ 214.738,00
Bene N° 5 - Terratetto Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1	183,56 mq	1.238,00 €/mq	€ 227.247,28	100,00%	€ 227.247,28
Bene N° 6 - Terreno Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	82,00 mq	650,00 €/mq	€ 53.300,00	100,00%	€ 53.300,00
Bene N° 7 - Terreno Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	31,20 mq	650,00 €/mq	€ 20.280,00	100,00%	€ 20.280,00
Bene N° 8 - Terreno Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	0,80 mq	650,00 €/mq	€ 520,00	100,00%	€ 520,00
Bene N° 10 - Terreno Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	112,67 mq	650,00 €/mq	€ 73.235,50	100,00%	€ 73.235,50
Bene N° 11 - Terreno Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna	36,40 mq	650,00 €/mq	€ 23.660,00	100,00%	€ 23.660,00
Bene N° 12 - Terreno Pistoia (PT) - Via	32,20 mq	650,00 €/mq	€ 20.930,00	100,00%	€ 20.930,00

Tazzerina e Sardigna						
					Valore di stima:	€ 2.509.373,28

Valore di stima: € 2.509.373,28

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Pratiche edilizie e catastali comprese le sanzioni necessarie a sanare gli immobili	61.360,00	€
Diminuzione valore di mercato per sanzioni amministrative, penali e aggravio pratiche, valutate successivamente su valutazione dalla Soprintendenza	5,00	%

Valore finale di stima: € 2.307.488,38

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

Alla cifra ottenuta va però sottratto il costo delle diverse pratiche urbanistiche e catastali che dovranno essere presentate da chi acquisirà l'immobile e dei lavori necessari per averlo perfettamente regolare. Per un totale di 58.660 € di spese da sottrarre dalla valutazione, così come indicate nel paragrafo "regolarità edilizia" e nel paragrafo "dati catastali".

Data l'incertezza relativa alla quantificazione dei danni al bene notificato, della sanzione amministrativa e penale, e delle possibili aggravanti alle pratiche di sanatoria/rimessa in pristino in base alle valutazioni soggettive stabilite dalla Soprintendenza si ritiene congrua una diminuzione di valore di mercato del 5,6% per la Stima a Valore d'Asta.

LOTTO 2

- Bene N° 9** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via di Tazzerina e Sardigna
 Terreno a vivaio attualmente incolto. Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardigna previo passaggio su altra unità immobiliare. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. Il terreno è posto in prossimità di un ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa. I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia. L'accesso al terreno avviene da Via Tazzerina e Sardigna e poi percorrendo una strada sterrata.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 234, Part. 289, Qualità Vivaio
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 18.400,00
 Per determinare i valori unitari del terreno a vivaio, in mancanza di compravendite recenti di terreno ad uso vivaio nelle vicinanze o in zone simili per caratteristiche del Comune di Pistoia, è stato anche

effettuato un confronto con gli annunci di vendita di terreni con caratteristiche simili, posti in prossimità di quello oggetto della presente stima. Ne sono stati individuati tre con metrature superiori a quella del bene oggetto di perizia e posti in prossimità del bene stesso.

Il primo è un terreno da adibire a vivaio in zona Bonelle, attualmente incolto e con stato di manutenzione sovrapponibile al bene 9.

È in vendita a 200.000 € (Immobiliare.it annuncio riferimento: EK-92437562) per una superficie totale di 21.000 mq, si ottiene quindi un prezzo di 9,52 €/mq.

Il secondo è sempre un terreno a vivaio attualmente incolto, in Via di Montebuono, in prossimità del bene 9.

È in vendita a 80.000 € (Immobiliare.it annuncio riferimento: 4369) per una superficie totale di 8.712 mq, si ottiene quindi un prezzo di 9,18 €/mq.

Il terzo è un terreno agricolo attualmente incolto, loc. Barile, in prossimità del bene 9.

È in vendita a 160.000 € (Immobiliare.it annuncio riferimento: EK-78743721) per una superficie totale di 14.000 mq, si ottiene quindi un prezzo di 11,43 €/mq.

Facendo una media dei tre valori trovati si ottiene quindi un valore medio pari a 10,04 euro/mq.

Per determinare i valori unitari del terreno sono stati inoltre consultati i valori agricoli medi per ettaro redatti dalla commissione provinciale espropri di Pistoia, che per la zona di Pistoia indica come valori di riferimento per i terreni coltivati a vivaio una quotazione pari a 130.000,00 euro/ettaro, rapportato al mq pari a 13 euro/mq.

Le quotazioni sono quasi in linea con i valori riscontrati nelle pubblicazioni immobiliari relative a beni comparabili.

Quindi considerando che il terreno dovrà essere oggetto di alcuni lavori di predisposizione per essere adibito a vivaio quale la pulizia rimozione della vegetazione presente e dei piccoli alberi/arbusti presenti, si può considerare giustificato un valore medio unitario per la vendita di terreno a vivaio leggermente inferiore pari a 10 €/mq.

Il valore individuato pari a 10 €/mq per la vendita di terreni da adibire a vivaio ubicati nella zona di quello oggetto di stima e in condizioni manutentive confrontabili si può considerare congruo.

Applicando quindi il valore unitario di 10 € alla superficie convenzionale si ottiene il seguente valore: TERRENO (1840 mq x 10 €/mq) = 18.400 €. Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva pari a € 18.400, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Terreno Pistoia (PT) - Via di Tazerina e Sardigna	1840,00 mq	10,00 €/mq	€ 18.400,00	100,00%	€ 18.400,00
				Valore di stima:	€ 18.400,00

Valore di stima: € 18.400,00

Valore finale di stima: € 18.400,00

La stima dell'immobile è stata ottenuta per comparazione utilizzando le seguenti fonti informative: valori agricoli medi per ettaro redatti dalla commissione provinciale espropri di Pistoia e pubblicazioni di agenzie immobiliari relative a beni comparabili.

Da una verifica dei terreni limitrofi non sono risultate compravendite comparabili con date recenti.

LOTTO 3

- **Bene N° 13** - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 12, piano T-1
L'immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. L'abitazione è una della pertinenze della Villa storica di Montebuono, ed è un terra-tetto libero su due lati facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto dal parco e dagli annessi della Villa. L'immobile è composto al piano terreno da un locale ad uso soggiorno/pranzo/cottura con scala a vista, un bagno, un disimpegno, una camera. Il primo piano, raggiungibile da una scala a giorno, è composto da un disimpegno, un ballatoio, un bagno e un piccolo locale a soffitta che ospita la caldaia. Il fabbricato è fa parte del condominio "Montebuono", composto da 10 villette terratetto. Sono presenti inoltre alcune aree comuni condominiali quali: -l'ingresso coperto e i percorsi esterni di collegamento delle varie villette identificati al foglio 234 part. 85 sub 26. -alcuni resedi e giardini identificati al foglio 234 part. 85 sub. 11, 12, 13, 14, 27, 28. Questi spazi esterni sebbene siano di proprietà comune in quota parte a tutti i condomini, sono in uso esclusivo alle singole abitazioni che vi prospettano. L'abitazione di cui al presente Lotto 3 non ha nessuna area in uso esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 85, Sub. 20, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 144.560,00

Per determinare i valori unitari della unità immobiliare sono state preliminarmente fatte delle verifiche con compravendite recenti di immobili ad uso residenziale nella stessa zona del Comune di Pistoia: sono stati individuati due immobili con caratteristiche planimetriche e superfici totali simili, venduti uno nel 2020 e l'altro nel 2025, per i quali ho reperito la copia dell'atto di vendita.

Il fabbricato venduto nel novembre del 2020 (contratto trascritto il 16/11/2020, reg. gen. 9309 e reg. part. 6028 di cui si allega copia alla perizia) è a destinazione abitativa ed è posto a circa 250 metri in linea d'aria dall'immobile oggetto di perizia, in via di Montebuono n. 17, nel Comune di Pistoia. Si tratta di una porzione di un più ampio fabbricato elevato su due piani fuori terra, composta da ingresso - soggiorno, salone, cucina, ripostiglio e bagno, al piano terra; due disimpegni, tre camere e tre bagni, al piano primo; il tutto corredato da resede esclusivo su tre lati con piscina.

L'immobile risulta essere stato sottoposto a due pratiche edilizie una nel 2006 e una nel 2009 a seguito delle quali è stata depositata anche l'abitabilità e con attestazione di prestazione energetica che lo classifica in classe F. È classificato catastalmente come A3 e il prezzo di compravendita è stato di 370.000,00 € per una superficie lorda catastale di 245 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 1.510 €/mq. Considerando che l'immobile è stato venduto in un buono stato di manutenzione il prezzo unitario può essere considerato un prezzo unitario di confronto per individuare il prezzo dell'oggetto di perizia solo previa decurtazione del valore aggiuntivo che la presenza della piscina ha portato sul prezzo di vendita. L'incidenza di tale accessorio può essere valutata in 30.000 euro e quindi si ottiene così un valore unitario di riferimento pari a 1.388 €/mq.

Il fabbricato venduto invece ad agosto 2025 (contratto trascritto l' 11/08/2025, reg. gen. 7738 e reg. part. 5512 di cui si allega copia alla perizia) è sempre a destinazione abitativa ed è posto nel Comune di Pistoia in Via Provinciale Lucchese n. 166, a circa 350 m di distanza dall'immobile oggetto di perizia. Si tratta di un immobile composto da loggia, ingresso-soggiorno, cucina, due disimpegni, due dispense,

due camere e bagno.

L'immobile risulta edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente risulta ristrutturato con pratica edilizia nel 2009. È stato venduto privo di abitabilità e con attestazione di prestazione energetica che lo classifica in classe B. È classificato catastalmente come A4 e il prezzo di compravendita è stato di 128.000,00 € per una superficie lorda catastale di 95 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 1.347 €/mq. Considerando che l'immobile è stato ristrutturato nei soliti anni del bene oggetto di stima il prezzo unitario può essere considerato congruo per il confronto.

Il Bene 13 si trova in un buono stato conservativo in quanto mai abitato dalla fine dei lavori di ristrutturazione, dal confronto con i due valori ottenuti da compravendite recenti si può quindi considerare giustificato un valore medio unitario per l'immobile oggetto di stima di circa 1.370 €/mq.

Come ulteriore verifica è stato consultato il Borsino Immobiliare che per la zona in oggetto (frazioni pedecollinari e di pianura) del Comune di Pistoia e per abitazioni in stabili di fascia media (A3) indica come valori di riferimento per appartamenti come quella oggetto di stima una quotazione minima di 1.191 €/mq, media di 1.359 €/mq e massima di 1.526 €/mq. Le quotazioni nei suoi valori medi/alti sono in linea con i valori riscontrati nelle prime due compravendite sopra descritte.

Quindi si può considerare giustificato un valore medio unitario per la vendita di immobili residenziali ristrutturati di tipo economico di fascia medio alta di 1.400 €/mq.

Come verifica finale è stato anche effettuato un confronto con gli annunci di vendita di alloggi con caratteristiche costruttive e stato manutentivo simili, posti in prossimità di quello oggetto della presente stima. Ne sono stati individuati due con metrature analoghe a quelle del bene oggetto di perizia.

Il primo è un appartamento posto al secondo piano servito da ascensore disposto su un livello in via Aldo Calugi 1, a circa 900 metri dall'immobile oggetto di stima.

È composto da ampia zona giorno con soggiorno e angolo cottura, ripostigli, due camere da letto e bagno.

È in vendita a 129.000 € (Idealista.it rif. 35257840) per una superficie totale di 83 mq, si ottiene quindi un prezzo di 1.554 €/mq. L'immobile risulta in classe G per quanto riguarda l'efficienza energetica.

Il secondo è un terratetto libero su tre lati con al piano primo cucina, bagno e camera matrimoniale, al piano terreno cantina. Riscaldamento autonomo. È in vendita a 105.000 € (idealista.it Il Nido Immobiliare rif. 34287579) per una superficie totale indicata di 64 mq, quindi si ottiene un prezzo di 1.640 €/mq.

Bisogna considerare che i prezzi degli annunci immobiliari prevedono di solito un margine di trattativa per cui è ragionevole ridurre i prezzi di vendita di almeno un 10% per ottenere dei valori più reali. Si ottengono quindi i seguenti valori di riferimento: 1.398 €/mq per il primo immobile (rif. 35257840) e 1.476 €/mq per il secondo immobile (rif. 34287579). Anche in questo caso i valori rispecchiano i valori medio/alti riscontrati al Borsino Immobiliare e il valore ottenuto da una delle due compravendite recenti.

Si ritiene giustificato quindi per l'immobile oggetto di stima considerare un valore di stima finale pari 1.390 €/mq (la media di tutti i valori unitari trovati con esclusione del valore unitario dell'ultimo annuncio immobiliare), corrispondente ad un valore medio/alto del Borsino Immobiliare, al valore medio di vendita degli annunci immobiliare (con esclusione del secondo ritenuto troppo alto per essere preso in considerazione) e corrispondente a quello verificato e ottenuto per confronto di compravendite recenti.

Considerare un valore medio/alto del Borsino Immobiliare è giustificato da tutta una serie di considerazioni: il fabbricato sebbene ristrutturato e mai abitato è vuoto da 14 anni, con buone finiture anche se non di lusso, con riscaldamento termosingolo, e in un generale buono stato di manutenzione, con una superficie molto ridotta ma ben distribuita internamente e con un posto auto pubblici in prossimità praticamente ad uso esclusivo del condominio.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie convenzionale complessiva si ottiene il seguente valore: APPARTAMENTO (104,00 mq x 1.390 €/mq) = 144.560,00 €. Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva finale pari a € 144.560, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

A questa cifra va però sottratto il costo delle diverse pratiche urbanistiche e catastali che dovranno essere presentate da chi acquisirà l'immobile e dei lavori necessari per averlo perfettamente regolare. Per un totale di 12.260 € di spese da sottrarre dalla valutazione, così come indicate nel paragrafo "regolarità edilizia" e nel paragrafo "dati catastali".

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato dell'immobile di proprietà **** Omissis ****, posto in Via Tazerina e Sardigna n. 12 è il seguente: Appartamento di mq. lordi commerciali 104,00: € 144.560,00 - € 12.260,00 = € 132.300,00 (valore di stima detratte le spese da sostenere).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Terratetto Pistoia (PT) - Via Tazerina e Sardigna n. 12, piano T-1	104,00 mq	1.390,00 €/mq	€ 144.560,00	100,00%	€ 144.560,00
				Valore di stima:	€ 144.560,00

Valore di stima: € 144.560,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	12.260,00	€
Spese condominiali insolute	1.346,00	€
Diminuzione valore di mercato per sanzioni amministrative, penali e aggravio pratiche, valutate successivamente su valutazione dalla Soprintendenza	2,00	%

Valore finale di stima: € 128.335,00

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

Alla cifra ottenuta va però sottratto il costo delle diverse pratiche urbanistiche e catastali che dovranno essere presentate da chi acquisirà l'immobile e dei lavori necessari per averlo perfettamente regolare. Per un totale di 12.260 € di spese da sottrarre dalla valutazione, così come indicate nel paragrafo "regolarità edilizia" e nel paragrafo "dati catastali".

Tenuto conto che l'attuale proprietario vanta debiti condominiali gli stessi vengono sottratti al prezzo di stima in quanto rimarranno in carico all'acquirente.

Data l'incertezza relativa alla quantificazione dei danni al bene notificato, della sanzione amministrativa e penale, e delle possibili aggravanti alle pratiche di sanatoria/rimessa in pristino in base alle valutazioni soggettive stabilite dalla Soprintendenza si ritiene congrua una diminuzione di valore di mercato del 2,0% per la Stima a Valore d'Asta.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Alcuni terreni pignorati, in particolare quelli identificati al foglio 234 particelle 553 e 607, come evidenziato nell'ipoteca volontaria (pagina 6-7 della nota trascrizione) fanno parte delle particelle da cedere gratuitamente al Comune di Pistoia come opere di urbanizzazione primaria.

La Convenzione urbanistica fra il Comune di Pistoia e l'esecutato (atto del 05/04/2007 notaio Zogheri repertorio 22352/8095 trascritto il 19/04/2007 Reg. generale n. 4010 Reg. part. n. 2273) è redatta e registrata in data precedente all'ipoteca volontaria n. 154 del 25/01/2008, titolo in base al quale è stato portato avanti il pignoramento.

Su tali aree è attualmente già presente una strada e un parcheggio "pubblico" anche se ancora intestato all'esecutato in quanto non ha ancora ceduto tali aree al Comune.

Il Comune di Pistoia essendo ormai scaduta la convenzione, data l'inadempienza degli obblighi relativi alla realizzazione di tutte le opere del parcheggio e della viabilità pubblica, ha facoltà di sostituirsi al lottizzante, e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, nell'esecuzione delle opere senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del proponente il piano di recupero, e con il pieno diritto ad adire le vie giudiziali per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia fideiussoria sopracitata e ottenere l'adempimento degli obblighi di cessione gratuita dei beni al Comune.

Per tali motivi, come autorizzato dal Giudice, non sono stati stimati nella presente stima i terreni identificati al catasto al foglio 234 particelle 553 e 607.

In aggiunta alla nomina del 29/03/2025 relativa all'esecuzione immobiliare 32/2025, in data 16/01/2026 e, ad integrazione, il giorno 21/01/2026 sono stato nominato quale esperto estimatore per la valutazione del compendio pignorato nella causa esecutiva nr. 183/2025 (poi riunita alla nr. 32/2025); e in data 20/01/2026 e, per quanto riguarda l'integrazione, in data 22/01/2026 ho giurato ed accettato l'incarico e prestato giuramento di rito.

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

Pistoia, li 01/05/2026

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 15 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 01/05/2026)
- ✓ N° 14 Ortofoto - Ortofoto con evidenziati gli immobili (Aggiornamento al 01/05/2026)
- ✓ N° 13 Foto - Documentazione fotografica interno esterno (Aggiornamento al 01/05/2026)
- ✓ N° 20 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali e elaborati planimetrici (Aggiornamento al 01/05/2026)
- ✓ N° 31 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 01/05/2026)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Ultime planimetrie depositate in Comune
- ✓ N° 8 Altri allegati - Inizio operazioni peritali e ricevute invio (Aggiornamento al 01/05/2026)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Schede immobili agenzie, vendite recenti e tabella VAM (Aggiornamento al 01/05/2026)
- ✓ N° 46 Altri allegati - Visure ipotecarie con note estese (Aggiornamento al 01/05/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Certificato destinazione urbanistica - Certificati di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 01/05/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Richiesta contratti di locazione (Aggiornamento al 01/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Termine di validità Convenzione relativa al Piano di Recupero
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di residenza (Aggiornamento al 01/05/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Convenzione urbanistica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Decreto di vincolo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Perizia versione privacy (Aggiornamento al 01/05/2026)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Condominio - regolamento millesimi e gestione (Aggiornamento al 01/05/2026)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardinia n. 10, piano T-1-2

L'immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. L'abitazione è la Villa storica di Montebueno, terratetto libero su due lati facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto dal parco e dagli annessi della Villa. L'immobile è composto al piano terreno da piccolo vano ingresso con due ripostigli, un più ampio ingresso centrale suddiviso da pilastri, cinque rimesse, due studi, vari disimpegni, camera, w.c., sottoscala, cucina, vasto parco sul davanti e vasto giardino all'italiana sul retro. Il primo piano è raggiungibile da una doppia rampa di scale monumentale esterna, e da due scale interne, ed è composto da un salone con loggiato, locale pinacoteca, due camere, due salotti, un locale a biblioteca, una sala da pranzo, un bagno, due antibagni, due w.c., vari disimpegni, un ripostiglio. Tramite una scala lignea si raggiunge un soppalco con tre locali. Il secondo piano raggiungibile con due scale interne distinte è composto da sette camere, un locale a biblioteca, un guardaroba, vari disimpegni, un salotto, un ripostiglio, tre bagni. Tramite una scala si raggiunge un mezzanino composto da un unico locale; dal locale guardaroba tramite due scale (una ad est e una ad ovest) si raggiungono le soffitte dell'immobile. Il terzo piano raggiungibile da una scala è composto da un disimpegno e da una camera; dal disimpegno tramite una scala si raggiunge un locale a soffitta e un ampio locale a mansarda. Nella cucina a piano terreno è presente un monumentale focolare in pietra, composto da due colonne e da soprastante architrave scolpito recante lo stemma dei **** Omissis ****. Tutte le sale di rappresentanza al piano nobile presentano soffitti in legno a cassettoni con travi decorate e scolpite, e le pareti interamente affrescate alla maniera barocca. La stanza adibita a guardaroba al secondo piano conserva un imponente armadiatura in legno di noce.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 84, Sub. 1, Categoria A8

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

Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebueno", nonché alcuni appezzamenti di terreno, con la Delibera del Consiglio Comunale di Pistoia n. 19 del 20 febbraio 2006 sono stati individuati come area oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, presentato con la Pratica Edilizia n. 33 dell'anno 2003. La Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente è stata successivamente approvata con l'ulteriore delibera consiliare n. 101 del 16 ottobre 2006. L'intervento del Piano di Recupero anzi detto è stato disciplinato con la convenzione urbanistica di cui all'atto Notaio Zogheri trascritto il 19/04/2007 al n. 2273 Reg. Part. Il termine di validità della convenzione per realizzare le opere ed i fabbricati era il 05/04/2017, pari a 10 anni dalla data di convenzione; a seguito dei decreti legge n. 69 21/06/2013 e n. 18 del 17/03/2020 il termine della convenzione è stato prorogato di 3 anni e 90 giorni. Il 04/07/2020, nuova scadenza a seguito delle proroghe, la convenzione legata al piano di recupero è decaduta. Scaduta la convenzione legata al Piano di Recupero l'area in cui è ricompresa la Villa di Montebueno e le sue pertinenze risulta quindi priva di pianificazione, valgono solamente le indicazioni presenti nel Regolamento Urbanistico e gli obblighi presi nella convenzione. L'immobile è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico come Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - Art. 35 - TS5 - Aggregati e complessi di rilevanza architettonica e monumentale. L'area è soggetta a strumenti previgenti confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebueno". L'edificio è classificato come edificio esistente al 1953 come C2 Villa o casa padronale non trasformato. Il parco e il giardino sempre soggetti al Piano di Recupero sono classificati come Art. 104 Aree verdi attrezzate - Parchi e giardini storici privati. Si fa presente che è stato adottato il nuovo Piano Strutturale in data 11/11/2024, dalla quale entrano in vigore le norme e le misure di salvaguardia.

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2

L'immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. L'abitazione è una della pertinenze della Villa storica di Montebuono, ed è un terra-tetto libero su due lati facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto dal parco e dagli annessi della Villa. L'immobile è composto al piano terreno da un locale cucina, un disimpegno e due rimesse. Il primo piano, raggiungibile da una rampa di scale, è composto da una camera, due bagni, un disimpegno, un terrazzo e due ripostigli. Il secondo piano raggiungibile da una scala in legno è composto da un locale a soffitta. Il fabbricato è collegato con le due unità immobiliari confinanti, ad ovest a piano terreno con la limonaia, mentre ad est al piano terreno e al piano primo con la Villa storica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 83, Sub. 1, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", nonché alcuni appezzamenti di terreno, con la Delibera del Consiglio Comunale di Pistoia n. 19 del 20 febbraio 2006 sono stati individuati come area oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, presentato con la Pratica Edilizia n. 33 dell'anno 2003. La Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente è stata successivamente approvata con l'ulteriore delibera consiliare n. 101 del 16 ottobre 2006. L'intervento del Piano di Recupero anzi detto è stato disciplinato con la convenzione urbanistica di cui all'atto Notaio Zogheri trascritto il 19/04/2007 al n. 2273 Reg. Part. Il termine di validità della convenzione per realizzare le opere ed i fabbricati era il 05/04/2017, pari a 10 anni dalla data di convenzione; a seguito dei decreti legge n. 69 21/06/2013 e n. 18 del 17/03/2020 il termine della convenzione è stato prorogato di 3 anni e 90 giorni. Il 04/07/2020, nuova scadenza a seguito delle proroghe, la convenzione legata al piano di recupero è decaduta. Scaduta la convenzione legata al Piano di Recupero l'area in cui è ricompresa la Villa di Montebuono e le sue pertinenze risulta quindi priva di pianificazione, valgono solamente le indicazioni presenti nel Regolamento Urbanistico e gli obblighi presi nella convenzione. L'immobile è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico come Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - Art. 35 - TS5 - Aggregati e complessi di rilevanza architettonica e monumentale. L'area è soggetta a strumenti previgenti confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebuono". L'edificio è classificato come edificio esistente al 1953 come C2 Villa o casa padronale non trasformato. Si fa presente che è stato adottato il nuovo Piano Strutturale in data 11/11/2024, dalla quale entrano in vigore le norme e le misure di salvaguardia.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1

L'immobile oggetto di perizia denominato "Limonaia" si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. Il fabbricato, pertinenza della vicina Villa storica di Montebuono, è un terratetto adibito a limonaia libero su tre lati, facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto dal parco e dagli annessi della Villa. L'immobile è composto al piano terreno da un unico vano utilizzato per riporre i vasi con le piante di limone. E' presente sul lato nord una piccola torretta, locale attualmente inaccessibile in quanto la scala a pioli che vi conduce è instabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 83, Sub. 2, Categoria D1

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

Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", nonché alcuni appezzamenti di terreno, con la Delibera del Consiglio Comunale di Pistoia n. 19 del 20 febbraio 2006 sono stati individuati come area oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, presentato con la Pratica Edilizia n. 33 dell'anno 2003. La Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente è stata successivamente approvata con l'ulteriore delibera consiliare n. 101 del 16 ottobre 2006. L'intervento del Piano di Recupero anzi detto è stato disciplinato con la convenzione urbanistica di cui all'atto Notaio Zogheri trascritto il 19/04/2007 al n. 2273 Reg. Part. Il termine di validità della convenzione per realizzare le opere ed i fabbricati era il 05/04/2017, pari a 10 anni dalla data di

convenzione; a seguito dei decreti legge n. 69 21/06/2013 e n. 18 del 17/03/2020 il termine della convenzione è stato prorogato di 3 anni e 90 giorni. Il 04/07/2020, nuova scadenza a seguito delle proroghe, la convenzione legata al piano di recupero è decaduta. Scaduta la convenzione legata al Piano di Recupero l'area in cui è ricompresa la Villa di Montebuono e le sue pertinenze risulta quindi priva di pianificazione, valgono solamente le indicazioni presenti nel Regolamento Urbanistico e gli obblighi presi nella convenzione. L'immobile è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico come Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - Art. 35 - TS5 - Aggregati e complessi di rilevanza architettonica e monumentale. L'area è soggetta a strumenti previgenti confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebuono". L'edificio è classificato come edificio esistente al 1953 come C2 Villa o casa padronale non trasformato. Il parco e il giardino sempre soggetti al Piano di Recupero sono classificati come Art. 104 Aree verdi attrezzate - Parchi e giardini storici privati. Si fa presente che è stato adottato il nuovo Piano Strutturale in data 11/11/2024, dalla quale entrano in vigore le norme e le misure di salvaguardia.

- **Bene N° 4** - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2

L'immobile oggetto di perizia denominato "Casa del Casiere" si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. L'abitazione è una delle pertinenze della Villa storica di Montebuono, ed è un terra-tetto libero su due lati facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto dal parco e dagli annessi della Villa. L'immobile è composto al piano terreno da un ingresso, un disimpegno antibagno, un w.c., due rimesse, un ufficio, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio sottoscala e un salotto/pranzo. Il primo piano, raggiungibile da due rampe di scale, è composto da tre camere, un disimpegno, un bagno, un terrazzo. Il secondo piano raggiungibile da una scala è composto da soffitta/sottotetto. Il fabbricato è collegato con le due unità immobiliari confinanti, ad ovest a piano terreno e al primo piano con la Villa, mentre ad est tramite la terrazza la e primo con la "Casa del Cantiniere".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 84, Sub. 2, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", nonché alcuni appezzamenti di terreno, con la Delibera del Consiglio Comunale di Pistoia n. 19 del 20 febbraio 2006 sono stati individuati come area oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, presentato con la Pratica Edilizia n. 33 dell'anno 2003. La Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente è stata successivamente approvata con l'ulteriore delibera consiliare n. 101 del 16 ottobre 2006. L'intervento del Piano di Recupero anzi detto è stato disciplinato con la convenzione urbanistica di cui all'atto Notaio Zogheri trascritto il 19/04/2007 al n. 2273 Reg. Part. Il termine di validità della convenzione per realizzare le opere ed i fabbricati era il 05/04/2017, pari a 10 anni dalla data di convenzione; a seguito dei decreti legge n. 69 21/06/2013 e n. 18 del 17/03/2020 il termine della convenzione è stato prorogato di 3 anni e 90 giorni. Il 04/07/2020, nuova scadenza a seguito delle proroghe, la convenzione legata al piano di recupero è decaduta. Scaduta la convenzione legata al Piano di Recupero l'area in cui è ricompresa la Villa di Montebuono e le sue pertinenze risulta quindi priva di pianificazione, valgono solamente le indicazioni presenti nel Regolamento Urbanistico e gli obblighi presi nella convenzione. L'immobile è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico come Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - Art. 35 - TS5 - Aggregati e complessi di rilevanza architettonica e monumentale. L'area è soggetta a strumenti previgenti confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebuono". L'edificio è classificato come edificio esistente al 1953 come C2 Villa o casa padronale non trasformato. Il parco e il giardino sempre soggetti al Piano di Recupero sono classificati come Art. 104 Aree verdi attrezzate - Parchi e giardini storici privati. Si fa presente che è stato adottato il nuovo Piano Strutturale in data 11/11/2024, dalla quale entrano in vigore le norme e le misure di salvaguardia.

- **Bene N° 5** - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1

L'immobile oggetto di perizia denominato "Casa del Cantiniere" si trova nel Comune di Pistoia, nella

frazione di Spazzavento. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. L'abitazione è una della pertinenze della Villa storica di Montebuono, ed è un terra-tetto libero su tre lati facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto dal parco e dagli annessi della Villa. L'immobile è composto al piano terreno da un ingresso, un bagno, un disimpegno con scala a vista, una cucina, un soggiorno, una rimessa, due corti a giardino una delle quali con una tettoia. A piano terreno è compreso anche un locale attualmente ad uso ripostiglio con unico accesso dalla cucina dell'unità immobiliare confinante identificato al foglio 234 part. 84 sub. 2. Il primo piano, raggiungibile da una scala, è composto da un disimpegno con scala a vista, una camera, un guardaroba, un bagno, un piccolo locale ricavato in una torretta esterna, e una terrazza. Il fabbricato è collegato con le due unità immobiliari confinanti: -con l'immobile identificato al foglio 234 part. 84 sub 2. al piano primo tramite la terrazza attualmente priva di divisori, e al piano terreno tramite il vano ripostiglio con unico accesso dalla cucina del vicino, -con l'immobile identificato al foglio 234 part. 84 sub. 1, tramite due porte che mettono in comunicazione le due corti esterne con il giardino a sud della Villa, tramite una porta che mette in comunicazione il soggiorno con il giardino a sud della Villa e tramite una porta che dall'ingresso conduce al parco a nord della Villa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 85, Sub. 15, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", nonché alcuni appezzamenti di terreno, con la Delibera del Consiglio Comunale di Pistoia n. 19 del 20 febbraio 2006 sono stati individuati come area oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, presentato con la Pratica Edilizia n. 33 dell'anno 2003. La Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente è stata successivamente approvata con l'ulteriore delibera consiliare n. 101 del 16 ottobre 2006. L'intervento del Piano di Recupero anzi detto è stato disciplinato con la convenzione urbanistica di cui all'atto Notaio Zogheri trascritto il 19/04/2007 al n. 2273 Reg. Part. Il termine di validità della convenzione per realizzare le opere ed i fabbricati era il 05/04/2017, pari a 10 anni dalla data di convenzione; a seguito dei decreti legge n. 69 21/06/2013 e n. 18 del 17/03/2020 il termine della convenzione è stato prorogato di 3 anni e 90 giorni. Il 04/07/2020, nuova scadenza a seguito delle proroghe, la convenzione legata al piano di recupero è decaduta. Scaduta la convenzione legata al Piano di Recupero l'area in cui è ricompresa la Villa di Montebuono e le sue pertinenze risulta quindi priva di pianificazione, valgono solamente le indicazioni presenti nel Regolamento Urbanistico e gli obblighi presi nella convenzione. L'immobile è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico come Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - Art. 35 - TS5 - Aggregati e complessi di rilevanza architettonica e monumentale. L'area è soggetta a strumenti previgenti confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebuono". L'edificio è classificato come edificio esistente al 1953 come C2 Villa o casa padronale non trasformato. Il parco e il giardino sempre soggetti al Piano di Recupero sono classificati come Art. 104 Aree verdi attrezzate - Parchi e giardini storici privati. Si fa presente che è stato adottato il nuovo Piano Strutturale in data 11/11/2024, dalla quale entrano in vigore le norme e le misure di salvaguardia.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardinia

Terreno incolto. Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardinia previo passaggio su altra proprietà. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa. I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 234, Part. 535, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", nonché alcuni appezzamenti di terreno, con la Delibera del Consiglio Comunale di Pistoia n. 19 del 20 febbraio 2006 sono stati individuati come area oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente,

presentato con la Pratica Edilizia n. 33 dell'anno 2003. La Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente è stata successivamente approvata con l'ulteriore delibera consiliare n. 101 del 16 ottobre 2006. L'intervento del Piano di Recupero anzi detto è stato disciplinato con la convenzione urbanistica di cui all'atto Notaio Zogheri trascritto il 19/04/2007 al n. 2273 Reg. Part. Il termine di validità della convenzione per realizzare le opere ed i fabbricati era il 05/04/2017, pari a 10 anni dalla data di convenzione; a seguito dei decreti legge n. 69 21/06/2013 e n. 18 del 17/03/2020 il termine della convenzione è stato prorogato di 3 anni e 90 giorni. Il 04/07/2020, nuova scadenza a seguito delle proroghe, la convenzione legata al piano di recupero è decaduta. Scaduta la convenzione legata al Piano di Recupero l'area in cui è ricompresa la Villa di Montebuono e le sue pertinenze risulta quindi priva di pianificazione, valgono solamente le indicazioni presenti nel Regolamento Urbanistico e gli obblighi presi nella convenzione. Il terreno è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico in parte come Aree soggette a trasformazione urbanistica - Area di Trasformazione AT 13 - Art. 112 - Strumenti previgenti confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebuono"; in parte come Territorio rurale Art. 84 Aree agricole specializzate di pianura; in parte come Tessuti e Servizi: Aree verdi attrezzate - Parchi e giardini storici privati- Art. 104 nta del RU; in parte come Infrastrutture: Percorsi pedonali e ciclabili di connessione di progetto. Si fa presente che è stato adottato il nuovo Piano Strutturale in data 11/11/2024, dalla quale entrano in vigore le norma e le misure di salvaguardia.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna

Terreno a vivaio attualmente incolto. Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardigna. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa. I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 234, Part. 595, Qualità Vivaio

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

Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", nonché alcuni appezzamenti di terreno, con la Delibera del Consiglio Comunale di Pistoia n. 19 del 20 febbraio 2006 sono stati individuati come area oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, presentato con la Pratica Edilizia n. 33 dell'anno 2003. La Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente è stata successivamente approvata con l'ulteriore delibera consiliare n. 101 del 16 ottobre 2006. L'intervento del Piano di Recupero anzi detto è stato disciplinato con la convenzione urbanistica di cui all'atto Notaio Zogheri trascritto il 19/04/2007 al n. 2273 Reg. Part. Il termine di validità della convenzione per realizzare le opere ed i fabbricati era il 05/04/2017, pari a 10 anni dalla data di convenzione; a seguito dei decreti legge n. 69 21/06/2013 e n. 18 del 17/03/2020 il termine della convenzione è stato prorogato di 3 anni e 90 giorni. Il 04/07/2020, nuova scadenza a seguito delle proroghe, la convenzione legata al piano di recupero è decaduta. Scaduta la convenzione legata al Piano di Recupero l'area in cui è ricompresa la Villa di Montebuono e le sue pertinenze risulta quindi priva di pianificazione, valgono solamente le indicazioni presenti nel Regolamento Urbanistico e gli obblighi presi nella convenzione. Il terreno è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico in parte come Aree soggette a trasformazione urbanistica - Area di Trasformazione AT 13 - Art. 112 - Strumenti previgenti confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebuono"; in parte come Territorio rurale Art. 84 Aree agricole specializzate di pianura; in parte come Tessuti e Servizi: Aree verdi attrezzate - Parchi e giardini storici privati- Art. 104 nta del RU. Si fa presente che è stato adottato il nuovo Piano Strutturale in data 11/11/2024, dalla quale entrano in vigore le norma e le misure di salvaguardia.

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna

Terreno a vivaio attualmente incolto. Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardigna. E' ubicato nella zona pianeggiante del

Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa. I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 234, Part. 596, Qualità Vivaio

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

Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", nonché alcuni appezzamenti di terreno, con la Delibera del Consiglio Comunale di Pistoia n. 19 del 20 febbraio 2006 sono stati individuati come area oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, presentato con la Pratica Edilizia n. 33 dell'anno 2003. La Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente è stata successivamente approvata con l'ulteriore delibera consiliare n. 101 del 16 ottobre 2006. L'intervento del Piano di Recupero anzi detto è stato disciplinato con la convenzione urbanistica di cui all'atto Notaio Zogheri trascritto il 19/04/2007 al n. 2273 Reg. Part. Il termine di validità della convenzione per realizzare le opere ed i fabbricati era il 05/04/2017, pari a 10 anni dalla data di convenzione; a seguito dei decreti legge n. 69 21/06/2013 e n. 18 del 17/03/2020 il termine della convenzione è stato prorogato di 3 anni e 90 giorni. Il 04/07/2020, nuova scadenza a seguito delle proroghe, la convenzione legata al piano di recupero è decaduta. Scaduta la convenzione legata al Piano di Recupero l'area in cui è ricompresa la Villa di Montebuono e le sue pertinenze risulta quindi priva di pianificazione, valgono solamente le indicazioni presenti nel Regolamento Urbanistico e gli obblighi presi nella convenzione. Il terreno è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico in parte come Aree soggette a trasformazione urbanistica - Area di Trasformazione AT 13 - Art. 112 - Strumenti preventivi confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebuono". Si fa presente che è stato adottato il nuovo Piano Strutturale in data 11/11/2024, dalla quale entrano in vigore le norme e le misure di salvaguardia.

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna

Terreno incolto. Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardigna previo passaggio su altra proprietà. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa. I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 234, Part. 673, Qualità Seminativo arborato irriguo

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

Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", nonché alcuni appezzamenti di terreno, con la Delibera del Consiglio Comunale di Pistoia n. 19 del 20 febbraio 2006 sono stati individuati come area oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, presentato con la Pratica Edilizia n. 33 dell'anno 2003. La Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente è stata successivamente approvata con l'ulteriore delibera consiliare n. 101 del 16 ottobre 2006. L'intervento del Piano di Recupero anzi detto è stato disciplinato con la convenzione urbanistica di cui all'atto Notaio Zogheri trascritto il 19/04/2007 al n. 2273 Reg. Part. Il termine di validità della convenzione per realizzare le opere ed i fabbricati era il 05/04/2017, pari a 10 anni dalla data di convenzione; a seguito dei decreti legge n. 69 21/06/2013 e n. 18 del 17/03/2020 il termine della convenzione è stato prorogato di 3 anni e 90 giorni. Il 04/07/2020, nuova scadenza a seguito delle proroghe, la convenzione legata al piano di recupero è decaduta. Scaduta la convenzione legata al Piano di Recupero l'area in cui è ricompresa la Villa di Montebuono e le sue pertinenze risulta quindi priva di pianificazione, valgono solamente le indicazioni presenti nel Regolamento Urbanistico e gli obblighi presi nella convenzione. Il terreno è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico in parte come Aree soggette a trasformazione urbanistica - Area di Trasformazione AT 13 - Art. 112 - Strumenti preventivi confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebuono"; in parte come Territorio rurale Art. 84 Aree agricole specializzate di pianura; in parte come Tessuti e Servizi: Aree verdi attrezzate - Parchi e giardini storici privati- Art. 104 nta del RU; in parte come

Infrastrutture: Percorsi pedonali e ciclabili di connessione di progetto; in parte come Tessuti e Servizi aree verdi attrezzate Art. 100 nta del R.U. Parchi urbani e Giardini pubblici.

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna

Terreno incolto. Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardigna previo passaggio su altra proprietà. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa. I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 234, Part. 81, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", nonché alcuni appezzamenti di terreno, con la Delibera del Consiglio Comunale di Pistoia n. 19 del 20 febbraio 2006 sono stati individuati come area oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, presentato con la Pratica Edilizia n. 33 dell'anno 2003. La Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente è stata successivamente approvata con l'ulteriore delibera consiliare n. 101 del 16 ottobre 2006. L'intervento del Piano di Recupero anzi detto è stato disciplinato con la convenzione urbanistica di cui all'atto Notaio Zogheri trascritto il 19/04/2007 al n. 2273 Reg. Part. Il termine di validità della convenzione per realizzare le opere ed i fabbricati era il 05/04/2017, pari a 10 anni dalla data di convenzione; a seguito dei decreti legge n. 69 21/06/2013 e n. 18 del 17/03/2020 il termine della convenzione è stato prorogato di 3 anni e 90 giorni. Il 04/07/2020, nuova scadenza a seguito delle proroghe, la convenzione legata al piano di recupero è decaduta. Scaduta la convenzione legata al Piano di Recupero l'area in cui è ricompresa la Villa di Montebuono e le sue pertinenze risulta quindi priva di pianificazione, valgono solamente le indicazioni presenti nel Regolamento Urbanistico e gli obblighi presi nella convenzione. Il terreno è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico in parte come Aree soggette a trasformazione urbanistica - Area di Trasformazione AT 13 - Art. 112 - Strumenti previgenti confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebuono"; in parte come Tessuti e Servizi aree verdi attrezzate Art. 104 nta del R.U. Aree a verde privato, parchi e giardini storici privati.

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna

Terreno incolto. Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardigna previo passaggio su altra proprietà. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa. I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 234, Part. 82, Qualità Seminativo arborato irriguo

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

Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", nonché alcuni appezzamenti di terreno, con la Delibera del Consiglio Comunale di Pistoia n. 19 del 20 febbraio 2006 sono stati individuati come area oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, presentato con la Pratica Edilizia n. 33 dell'anno 2003. La Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente è stata successivamente approvata con l'ulteriore delibera consiliare n. 101 del 16 ottobre 2006. L'intervento del Piano di Recupero anzi detto è stato disciplinato con la convenzione urbanistica di cui all'atto Notaio Zogheri trascritto il 19/04/2007 al n. 2273 Reg. Part. Il termine di validità della convenzione per realizzare le opere ed i fabbricati era il 05/04/2017, pari a 10 anni dalla data di convenzione; a seguito dei decreti legge n. 69 21/06/2013 e n. 18 del 17/03/2020 il termine della convenzione è stato prorogato di 3 anni e 90 giorni. Il 04/07/2020, nuova scadenza a seguito delle proroghe, la convenzione legata al piano di recupero è decaduta. Scaduta la convenzione legata al Piano di Recupero l'area in cui è ricompresa la Villa di Montebuono e le sue pertinenze risulta quindi priva di

pianificazione, valgono solamente le indicazioni presenti nel Regolamento Urbanistico e gli obblighi presi nella convenzione. Il terreno è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico in parte come Aree soggette a trasformazione urbanistica - Area di Trasformazione AT 13 - Art. 112 - Strumenti previgenti confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebuono"; in parte come Tessuti e Servizi aree verdi attrezzate Art. 104 nta del R.U. Aree a verde privato, parchi e giardini storici privati.

Prezzo base d'asta: € 2.307.488,38

LOTTO 2

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via di Tazzerina e Sardigna
Terreno a vivaio attualmente incolto. Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardigna previo passaggio su altra unità immobiliare. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. Il terreno è posto in prossimità di un ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa. I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia. L'accesso al terreno avviene da Via Tazzerina e Sardigna e poi percorrendo una strada sterrata.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 234, Part. 289, Qualità Vivaio
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico in parte come Aree soggette a trasformazione urbanistica - Area di Trasformazione AT 13 - Art. 112 - Strumenti previgenti confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebuono"; in parte come Territorio rurale Art. 84 Aree agricole specializzate di pianura; in parte come Tessuti e Servizi: Aree verdi attrezzate - Parchi e giardini storici privati- Art. 100 nta del RU. Si fa presente che è stato adottato il nuovo Piano Strutturale in data 11/11/2024, dalla quale entrano in vigore le norme e le misure di salvaguardia.

Prezzo base d'asta: € 18.400,00

LOTTO 3

- **Bene N° 13** - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 12, piano T-1
L'immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. L'abitazione è una delle pertinenze della Villa storica di Montebuono, ed è un terra-tetto libero su due lati facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto dal parco e dagli annessi della Villa. L'immobile è composto al piano terreno da un locale ad uso soggiorno/pranzo/cottura con scala a vista, un bagno, un disimpegno, una camera. Il primo piano, raggiungibile da una scala a giorno, è composto da un disimpegno, un ballatoio, un bagno e un piccolo locale a soffitta che ospita la caldaia. Il fabbricato fa parte del condominio "Montebuono", composto da 10 villette terratetto. Sono presenti inoltre alcune aree comuni condominiali quali: -l'ingresso coperto e i percorsi esterni di collegamento delle varie villette identificati al foglio 234 part. 85 sub 26. -alcuni resedi e giardini identificati al foglio 234 part. 85 sub. 11, 12, 13, 14, 27, 28. Questi spazi esterni sebbene siano di proprietà comune in quota parte a tutti i condomini, sono in uso esclusivo alle singole abitazioni che vi prospettano. L'abitazione di cui al presente Lotto 3 non ha nessuna area in uso esclusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 85, Sub. 20, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare denominato "Villa di Montebuono", nonché alcuni

ASTE GIUDIZIARIE

appezziamenti di terreno, con la Delibera del Consiglio Comunale di Pistoia n. 19 del 20 febbraio 2006 sono stati individuati come area oggetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, presentato con la Pratica Edilizia n. 33 dell'anno 2003. La Variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente è stata successivamente approvata con l'ulteriore delibera consiliare n. 101 del 16 ottobre 2006. L'intervento del Piano di Recupero anzi detto è stato disciplinato con la convenzione urbanistica di cui all'atto **** Omissis **** trascritto il 19/04/2007 al n. 2273 Reg. Part. Il termine di validità della convenzione per realizzare le opere ed i fabbricati era il 05/04/2017, pari a 10 anni dalla data di convenzione; a seguito dei decreti legge n. 69 21/06/2013 e n. 18 del 17/03/2020 il termine della convenzione è stato prorogato di 3 anni e 90 giorni. Il 04/07/2020, nuova scadenza a seguito delle proroghe, la convenzione legata al piano di recupero è decaduta. Scaduta la convenzione legata al Piano di Recupero l'area in cui è ricompresa la Villa di Montebuono e le sue pertinenze risulta quindi priva di pianificazione, valgono solamente le indicazioni presenti nel Regolamento Urbanistico e gli obblighi presi nella convenzione. L'immobile è classificato all'interno del Regolamento Urbanistico come Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - Art. 35 - TS5 - Aggregati e complessi di rilevanza architettonica e monumentale. L'area è soggetta a strumenti previgenti confermati quale AT13-Piano di Recupero complesso monumentale "Villa di Montebuono". L'edificio è classificato come edificio esistente al 1953 come C2 Villa o casa padronale non trasformato.

Prezzo base d'asta: € 128.335,00

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.307.488,38

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Tazerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 84, Sub. 1, Categoria A8	Superficie	2490,96 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile risulta in uno stato di manutenzione mediocre e quasi di abbandono. La porzione est del secondo piano presenta in diversi punti i solai sovrastanti crollati o con la struttura lignea puntellata e prossima al collasso, per cui si raccomanda di non visitare o transitare in tutta la porzione del secondo piano lato est compresa la parte finale della scala principale di rappresentanza, né tantomeno al piano soffitte-sottotetto, per rischio di ulteriori crolli di porzioni dei solai. Il piano terreno della Villa, compresa la cucina con camino monumentale, è parzialmente usato come deposito di materiale edile, tutta la zona est del piano terreno presenta segni di infiltrazioni di acqua provenienti dal piano superiore. Le pareti presentano degrado della parte bassa degli intonaci dovuti all'umidità di risalita. I portoni esterni presentano danneggiamenti dovuti in parte dall'incuria e in parte a tentativi di effrazione. Gli infissi esterni, sono privi di manutenzione e si presentano in alcuni casi rovinati e con vetri rotti, le persiane sono rovinate o assenti. Il primo piano presenta nella zona est segni di ingenti infiltrazioni di acqua dal piano superiore, i locali sono quasi totalmente privi degli arredi, gli infissi esterni risultano in parte rovinati o danneggiati. I locali posti nella zona centrale presentano pareti affrescate, le pitture si presentano in un discreto stato di conservazione sebbene bisognosi di pulizia e risanamento. La camera posta a nord ovest, presenta segni di infiltrazioni d'acqua dai piani superiori, le pareti presentano decori e disegni parzialmente danneggiati in varie porzioni. I servizi igienici risultano inagibili. Il secondo piano nella parte est risulta inagibile, le ingenti infiltrazioni hanno indebolito la struttura lignea provocando crolli e richiedendo importanti puntellature dei solai. La parte ovest sebbene in migliori condizioni presenta anche questa infiltrazioni e travi puntellate. I solai di copertura necessitano di un'importante opera di consolidamento e restauro. Le pareti intonacate presentano decori e disegni in vari punti degradati. La zona centrale è quella in condizioni migliori in quanto la copertura è stata oggetto di lavori di consolidamento. Il piano soffitte-sottotetto risulta attualmente inagibile, data la precaria condizione dei solai di calpestio e della copertura. La mansarda risulta in buono stato di manutenzione, con una copertura ben mantenuta, sebbene anche questa quasi inagibile in quanto la scala lignea di accesso risulta pericolante. Il giardino all'italiana posto a sud è privo di manutenzione e cura, viene solo tagliata l'erba in alcuni punti per renderlo percorribile. Il parco posto a nord è usato come deposito di materiale edile in abbandono, risulta privo di manutenzione e coperto dalla vegetazione. L'esterno si presenta degradato e privo di manutenzione, l'intonaco degradato è distaccato in vari punti, la tinteggiatura risulta appena visibile, gli infissi esterni sono in avanzato stato di degrado e in alcuni casi assenti, la gronda in legno presenta evidenti segni di infiltrazioni e degrado. Porzione del prospetto nord è nascosta dalla vegetazione.</p>		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. L'abitazione è la Villa storica di Montebuono, terratetto libero su due lati facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto dal parco e dagli annessi della Villa. L'immobile è composto al piano terreno da piccolo vano ingresso con due ripostigli, un più ampio ingresso centrale suddiviso da pilastri, cinque rimesse, due studi, vari disimpegni, camera, w.c., sottoscala, cucina, vasto parco sul davanti e vasto giardino all'italiana sul retro. Il primo piano è raggiungibile da una doppia rampa di scale monumentale esterna, e da due scale interne, ed è composto da un salone con loggiato, locale pinacoteca, due camere, due salotti, un locale a biblioteca, una sala da pranzo, un bagno, due antibagni, due w.c., vari disimpegni, un ripostiglio. Tramite una scala lignea si raggiunge un soppalco con tre locali. Il secondo piano raggiungibile con due scale interne distinte è composto da sette camere, un locale a biblioteca, un guardaroba, vari disimpegni, un salotto, un ripostiglio, tre bagni. Tramite una scala si raggiunge un mezzanino composto da un unico locale; dal locale guardaroba tramite due scale (una ad est e una ad ovest) si raggiungono le soffitte dell'immobile. Il terzo piano raggiungibile da una scala è composto da un disimpegno e da una camera; dal disimpegno tramite una scala si raggiunge un locale a soffitta e un ampio locale a mansarda. Nella cucina a piano terreno è presente un monumentale focolare in pietra, composto da due colonne e da soprastante architrave</p>		

	scolpito recante lo stemma dei **** Omissis ****. Tutte le sale di rappresentanza al piano nobile presentano soffitti in legno a cassettoni con travi decorate e scolpite, e le pareti interamente affrescate alla maniera barocca. La stanza adibita a guardaroba al secondo piano conserva un'imponente armadiatura in legno di noce.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 2 - Terratetto

Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 83, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	157,53 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in uno stato di manutenzione mediocre e quasi di abbandono. Le rimesse al piano terreno sono usate come deposito di materiale. Gli infissi sono rovinati e privi di manutenzione, alcuni non è attualmente possibile chiuderli, la porta di collegamento con la limonaia presenta l'architrave spezzato e puntellato. La camera al primo piano attualmente è utilizzata come ricovero per animali, attualmente ospita alcune gabbie con dei conigli. Sempre al primo piano il ripostiglio in corrispondenza del contatore della corrente presenta segni di un vecchio principio di incendio, i servizi igienici risultano inagibili e non utilizzabili con avanzati segni di degrado, il disimpegno presenta pitture alle pareti danneggiati in alcune porzioni. Le soffitte al secondo piano sono ingombrate di vario materiale a tal punto da renderne difficoltoso l'ingresso e un accurata ispezione. Gli intonaci in molti punti sono degradati e cadenti, i pavimenti in alcuni locali sono ricoperti di materiale da renderne impossibile valutarne lo stato di conservazione. La porta che collega la camera al disimpegno dei servizi igienici è stata recentemente murata e parzialmente nascosta con delle assi di legno. L'esterno si presenta degradato e privo di manutenzione, l'intonaco degradato è distaccato in vari punti, la tinteggiatura risulta appena visibile, gli infissi esterni sono in avanzato stato di degrado e in alcuni casi assenti, la gronda in legno presenta evidenti segni di degrado. Porzione del prospetto nord è nascosto dalla vegetazione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. L'abitazione è una della pertinenze della Villa storica di Montebuono, ed è un terra-tetto libero su due lati facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto dal parco e dagli annessi della Villa. L'immobile è composto al piano terreno da un locale cucina, un disimpegno e due rimesse. Il primo piano, raggiungibile da una rampa di scale, è composto da una camera, due bagni, un disimpegno, un terrazzo e due ripostigli. Il secondo piano raggiungibile da una scala in legno è composto da un locale a soffitta. Il fabbricato è collegato con le due unità immobiliari confinanti, ad ovest a piano terreno con la limonaia, mentre ad est al piano terreno e al piano primo con la Villa storica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Deposito

Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 10, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 83, Sub. 2, Categoria D1	Superficie	308,54 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in uno stato di manutenzione mediocre e quasi di abbandono. La copertura si presenta in un buono stato di conservazione e manutenzione. Il pavimento della limonaia è completamente ricoperto da uno strato di terra, profondo in alcuni punti anche 50 cm, non è stato possibile quindi valutarne lo stato di conservazione. I numerosi infissi in legno, di notevoli dimensioni, sono tutti in un cattivo stato di conservazione e necessitano di un'urgente opera di manutenzione e restauro. Le murature presentano degrado generalizzato dovuto all'incuria, con distacchi di intonaci dovuti principalmente all'umidità di risalita. Non è stato possibile accedere alla torretta al primo piano e valutarne lo stato di conservazione in quanto la scala è inagibile. L'esterno si presenta degradato e privo di manutenzione, l'intonaco degradato è distaccato in vari punti, la tinteggiatura risulta appena visibile, gli infissi esterni sono in avanzato stato di degrado. Porzione del prospetto nord è nascosta dalla vegetazione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia denominato "Limonaia" si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. Il fabbricato, pertinenza della vicina Villa storica di Montebuono, è un terratetto adibito a limonaia libero su tre lati, facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto dal parco e dagli annessi della Villa. L'immobile è composto al piano terreno da un unico vano utilizzato per riporre i vasi con le piante di limone. E' presente sul lato nord una piccola torretta, locale attualmente inaccessibile in quanto la scala a pioli che vi conduce è instabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terratetto

Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Tazzarina e Sardigna n. 10, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 84, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	226,04 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in uno stato di manutenzione mediocre e quasi di abbandono. Le cantine al piano terreno, che ospitano le botti in legno per il vino, sono usate come deposito di materiale, le infiltrazioni di acqua piovana dai piani superiori e l'umidità presente stanno degradando sia le murature che gli oggetti presenti. Il locale w.c. a piano terreno è privo di impianti e si presenta fortemente degradato, presenta vario materiale accatastato. L'ingresso e gli altri locali al piano terreno e al primo piano sono in un discreto stato di conservazione, anche se l'uso come deposito di materiale edile di alcuni vani, lo stato di abbandono e la presenza di umidità non permettono la buona conservazione dei locali. Il bagno presente al primo piano nel corpo di collegamento con la villa presenta alcune infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura, con conseguente degrado delle murature e dei solai. Gli infissi in legno sono rovinati e privi di manutenzione, la porta di collegamento con la terrazza al primo piano risulta danneggiata e con tentativi di forzatura dall'esterno. La soffitta al secondo piano è ingombrata da vario materiale accatastato tale da renderne difficoltoso l'ingresso e un'accurata ispezione, non è stato possibile visionare la struttura del tetto. Gli intonaci in molti punti sono degradati e cadenti, i pavimenti in alcuni locali al piano terreno sono ricoperti di materiale da renderne impossibile valutarne lo stato di conservazione. La porta che collega la sala da pranzo all'ufficio è stata recentemente murata con mattoni a vista. L'esterno si presenta degradato e privo di manutenzione, l'intonaco degradato è distaccato in vari punti, la tinteggiatura risulta appena visibile, le persiane esterne sono in avanzato stato di degrado e in alcuni casi assenti, la gronda in legno presenta evidenti segni di degrado. Una porzione della terrazza presente al primo piano è stata recentemente impermeabilizzata con guaina bituminosa, indice di problemi di infiltrazioni di acque meteoriche. Porzione del prospetto est è nascosta dalla vegetazione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia denominato "Casa del Casiere" si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. L'abitazione è una della		

	pertinenze della Villa storica di Montebuono, ed è un terra-tetto libero su due lati facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto dal parco e dagli annessi della Villa. L'immobile è composto al piano terreno da un ingresso, un disimpegno antibagno, un w.c., due rimesse, un ufficio, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio sottoscala e un salotto/pranzo. Il primo piano, raggiungibile da due rampe di scale, è composto da tre camere, un disimpegno, un bagno, un terrazzo. Il secondo piano raggiungibile da una scala è composto da soffitta/sottotetto. Il fabbricato è collegato con le due unità immobiliari confinanti, ad ovest a piano terreno e al primo piano con la Villa, mentre ad est tramite la terrazza la e primo con la "Casa del Cantiniere".
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 5 - Terratetto			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Tazerina e Sardigna n. 10, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 85, Sub. 15, Categoria A3	Superficie	183,56 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile nel 2007-2011 è stato oggetto di lavori di ristrutturazione, con fine lavori nel 2011. I locali non sono mai stati abitati e sembrano in stato di abbandono dalla data di fine lavori. I lavori edili risultano parzialmente conclusi, manca la finitura del bagno al piano terreno che dovrà essere completato con la posa del rivestimento, l'installazione del piatto doccia e la sistemazione di alcune porzioni del pavimento. Degli impianti sono state realizzate solo le predisposizioni, l'impianto elettrico dovrà essere completato con il passaggio dei cavi e l'installazione degli apparecchi elettrici (prese, interruttori, ecc.), l'impianto di riscaldamento con la posa dei radiatori e della caldaia, l'impianto idrico dovrà essere completato con la posa dei sanitari, è presente in alcuni locali la predisposizione per l'impianto di condizionamento. L'immobile risulta quasi vuoto, sono presenti in alcune stanze avanzi di materiale e attrezzatura edile, e qualche mobile nel disimpegno/vano scale e nella camera al primo piano. I locali al piano terreno e al primo piano sono in un discreto stato di conservazione, al primo piano la mancanza di infissi alle piccole aperture della torretta consente l'ingresso di foglie e animali con l'accumulo di sporcizia in corrispondenza del locale nella torretta e nel disimpegno attiguo. Alcuni locali presentano macchie di muffa sull'intonaco dovuti alla condensa, e alcune porzioni di intonaco al piano terreno presentano un principio di degrado dovuto all'umidità di risalita dal terreno. Una porzione della terrazza presente al primo piano è stata recentemente impermeabilizzata con guaina bituminosa, indice di problemi di infiltrazioni di acque meteoriche. Le due corti presenti risultano invase dalla vegetazione, la corte est per quanto la fitta vegetazione permette di constatare è stata ristrutturata insieme al fabbricato e si presenta in discreto stato di manutenzione, la corte ovest risulta invece solo parzialmente ristrutturata nelle porzioni prospicienti il giardino della Villa, le rimanenti porzioni della corte sono in stato di degrado e abbandono. In particolare è presente una tettoia con struttura lignea e manto in tegole marsigliesi in precarie condizioni di stabilità, un pilastro semi sommerso dalla vegetazione e fortemente degradato, gli intonaci interni alla corte degradati e con porzioni in fase di distacco. Le pareti esterne che sono state oggetto dei lavori di ristrutturazione, sono in buono stato di conservazione con la normale usura del tempo essendo trascorsi 14 anni e compatibilmente con lo stato di abbandono dell'immobile, gli infissi esterni installati durante la ristrutturazione e mai usati risultano ancora in buono stato di conservazione con alcuni segni dovuti dal tempo e dalla mancata manutenzione, alcuni infissi più esposti al sole e alle intemperie presentano segni di degrado. La parete nord nella parte esterna, compresi i merli che ornano la terrazza al primo piano, risultano in avanzato stato di degrado, con intonaco rovinato e in fase di distacco.</p>		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di perizia denominato "Casa del Cantiniere" si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. L'abitazione è una della pertinenze della Villa storica di Montebuono, ed è un terra-tetto libero su tre lati facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto dal parco e dagli annessi della Villa. L'immobile è composto al piano terreno da un ingresso, un bagno, un disimpegno con scala a vista, una cucina, un soggiorno, una rimessa, due corti a giardino una delle quali con una tettoia. A piano terreno è compreso anche un locale attualmente ad uso ripostiglio con unico accesso dalla cucina dell'unità immobiliare confinante identificato al foglio 234 part. 84 sub. 2. Il primo piano, raggiungibile da una scala, è composto da un disimpegno con scala a vista, una camera, un guardaroba, un bagno, un piccolo locale ricavato in una torretta esterna, e una</p>		

	terrazza. Il fabbricato è collegato con le due unità immobiliari confinanti: -con l'immobile identificato al foglio 234 part. 84 sub 2. al piano primo tramite la terrazza attualmente priva di divisori, e al piano terreno tramite il vano ripostiglio con unico accesso dalla cucina del vicino, -con l'immobile identificato al foglio 234 part. 84 sub. 1, tramite due porte che mettono in comunicazione le due corti esterne con il giardino a sud della Villa, tramite una porta che mette in comunicazione il soggiorno con il giardino a sud della Villa e tramite una porta che dall'ingresso conduce al parco a nord della Villa.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 234, Part. 535, Qualità Seminativo	Superficie	82,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno attualmente risulta in uno stato di abbandono e invaso da rovi. La strada sterrata di accesso attraverso i campi risulta in un buona stato di manutenzione in quanto usata dai proprietari dei terreni vicini.		
Descrizione:	Terreno incolto. Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardigna previo passaggio su altra proprietà. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa. I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 234, Part. 595, Qualità Vivaio	Superficie	31,20 mq
Stato conservativo:	Il terreno attualmente risulta in uno stato di abbandono e invaso da rovi, arbusti e qualche albero di piccola dimensione probabilmente un residuo del vivaio. La strada di accesso risulta in un buona stato di manutenzione in quanto usata dai proprietari dei terreni vicini.		
Descrizione:	Terreno a vivaio attualmente incolto. Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardigna. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa. I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 234, Part. 596, Qualità Vivaio	Superficie	0,80 mq
Stato conservativo:	Il terreno attualmente risulta in uno stato di abbandono e invaso da rovi, arbusti e qualche albero di piccola dimensione probabilmente un residuo del vivaio.		
Descrizione:	Terreno a vivaio attualmente incolto. Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardigna. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa. I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 234, Part. 673, Qualità Seminativo arborato irriguo	Superficie	112,67 mq
Stato conservativo:	Il terreno attualmente risulta in uno stato di abbandono e invaso da rovi. La strada sterrata di accesso attraverso i campi risulta in un buono stato di manutenzione in quanto usata dai proprietari dei terreni vicini. In occasione del sopralluogo non sono riuscito ad accedere all'area del laghetto e della grotta, in quanto la fitta vegetazione e i rovi ne impedivano l'avvicinamento. Nella porzione a nord del terreno, nella parte prospiciente la Villa storica e vicino all'accesso carrabile da Via di Tazzerina e Sardigna n. 8 è presente vario materiale edile accatastato (tegole, vario materiale in laterizio), attrezzature edili, parti di ponteggi, scarti di lavorazioni edili, probabilmente stoccati dall'attuale proprietario titolare di una ditta edile, tale materiale risulta ormai invaso dalla vegetazione ed è difficile quantificarne l'esatta quantità e composizione. Nella parte a sud del terreno, a ridosso del muro di cinta che circonda il giardino storico della Villa di Montebuono è stato aperto un cancello pedonale con accesso dal giardino della abitazione confinante. Nel terreno di cui alla presente perizia, nella parte prossima al cancello di recente realizzazione, è stata realizzata una recinzione in parte con materiale di recupero in parte con recinzione nuova ben installata, che di fatto circonda una porzione della particella, su tale area sono state poste attrezzature da giardinaggio e materiali di vario tipo. Tali recinzioni e cancelli realizzati senza alcun titolo dovranno essere rimossi.		
Descrizione:	Terreno incolto. Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardigna previo passaggio su altra proprietà. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente		

	destinazione agricola, circondata da molto verde. Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa. I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 11 - Terreno

Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 234, Part. 81, Qualità Seminativo	Superficie	36,40 mq
Stato conservativo:	Il terreno attualmente risulta in uno stato di abbandono e invaso da rovi. L'accesso avviene dal giardino della Villa di Montebuono. E' presente un muro di cinta lungo i lati sud e ovest che versa in uno stato mediocre di conservazione. Al limitare del terreno a sud-ovest sono state realizzate abusivamente alcune tettoie con struttura metallica e copertura in pannelli, probabilmente ad uso pollaio, che risultano in stato precario di abbandono. Tali tettoie dovranno essere rimosse.		
Descrizione:	Terreno incolto. Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardigna previo passaggio su altra proprietà. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa. I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 12 - Terreno

Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 234, Part. 82, Qualità Seminativo arborato irriguo	Superficie	32,20 mq
Stato conservativo:	Il terreno attualmente risulta in uno stato di abbandono e invaso da rovi. L'accesso avviene dal giardino della Villa di Montebuono. E' presente un muro di cinta lungo il lato sud che versa in uno stato mediocre di conservazione.		
Descrizione:	Terreno incolto. Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardigna previo passaggio su altra proprietà. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. Il terreno fa parte di un più ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa. I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia.		

	vicini sono nel Comune di Pistoia.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.400,00

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via di Tazzerina e Sardigna		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 234, Part. 289, Qualità Vivaio	Superficie	1840,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno attualmente risulta in uno stato di abbandono e invaso da rovi, arbusti e qualche albero di piccola dimensione probabilmente un residuo del vivaio. La strada di accesso risulta per circa 300 metri in buono stato di manutenzione in quanto usata dai proprietari dei terreni vicini, mentre gli ultimi 50 metri sono invasi da una fitta vegetazione che non permette di accedere al terreno.		
Descrizione:	Terreno a vivaio attualmente incolto. Il terreno oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento, con accesso da Via Tazzerina e Sardigna previo passaggio su altra unità immobiliare. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. Il terreno è posto in prossimità di un ampio complesso immobiliare composto dalla Villa storica di Montebuono, dal parco e dagli annessi della Villa. I servizi più vicini sono nel Comune di Pistoia. L'accesso al terreno avviene da Via Tazzerina e Sardigna e poi percorrendo una strada sterrata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 128.335,00

Bene N° 13 - Terratetto			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Tazzerina e Sardigna n. 12, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 85, Sub. 20, Categoria A3	Superficie	104,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel 2007-2011 è stato oggetto di lavori di ristrutturazione, con fine lavori nel 2011. I locali non sono mai stati abitati e sembrano in stato di abbandono dalla data di fine lavori. I lavori edili risultano conclusi, degli impianti risulta completato l'impianto di riscaldamento e l'impianto idrico con la posa dei sanitari, l'impianto elettrico dovrà invece essere completato con il passaggio di alcuni cavi e l'installazione di alcuni apparecchi elettrici (prese, interruttori, ecc.). L'immobile risulta occupato da vario materiale accumulato (biciclette, attrezzature da giardino, attrezzature sportive, valigie, ecc.) sembra che i vicini		

	<p>usino questo appartamento per stoccare le attrezzature o altro materiale che non vogliono tenere in casa. I locali al piano terreno e al primo piano sono in un discreto stato di conservazione, al primo piano il lucernario presente nel bagno ha segni di infiltrazioni, ma durante il sopralluogo non è stato possibile capire se l'infiltrazione è ancora presente o se è stata risolta. Alcuni locali presentano macchie di muffa sull'intonaco dovuti alla condensa, e alcune porzioni di intonaco al piano terreno presentano un principio di degrado dovuto all'umidità di risalita dal terreno.</p>
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Pistoia, nella frazione di Spazzavento. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione agricola, circondata da molto verde. L'abitazione è una della pertinenze della Villa storica di Montebuono, ed è un terra-tetto libero su due lati facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto dal parco e dagli annessi della Villa. L'immobile è composto al piano terreno da un locale ad uso soggiorno/pranzo/cottura con scala a vista, un bagno, un disimpegno, una camera. Il primo piano, raggiungibile da una scala a giorno, è composto da un disimpegno, un ballatoio, un bagno e un piccolo locale a soffitta che ospita la caldaia. Il fabbricato è fa parte del condominio "Montebuono", composto da 10 villette terratetto. Sono presenti inoltre alcune aree comuni condominiali quali: -l'ingresso coperto e i percorsi esterni di collegamento delle varie villette identificati al foglio 234 part. 85 sub 26. -alcuni resedi e giardini identificati al foglio 234 part. 85 sub. 11, 12, 13, 14, 27, 28. Questi spazi esterni sebbene siano di proprietà comune in quota parte a tutti i condomini, sono in uso esclusivo alle singole abitazioni che vi prospettano. L'abitazione di cui al presente Lotto 3 non ha nessuna area in uso esclusivo.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 25/01/2008
Reg. gen. 771 - Reg. part. 154
Quota: 1/1
Importo: € 5.250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.500.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 6,36 %
Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri
Data: 17/01/2008
N° repertorio: 23939/9132
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente
Iscritto a Pistoia il 30/04/2024
Reg. gen. 4166 - Reg. part. 520
Quota: 1/1
Importo: € 539.920,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 269.960,14
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 29/04/2024
N° repertorio: 1850/8924

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 18/03/2025
Reg. gen. 2367 - Reg. part. 1541
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pistoia il 25/01/2008

Reg. gen. 771 - Reg. part. 154

Quota: 1/1

Importo: € 5.250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.500.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 6,36 %

Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri

Data: 17/01/2008

N° repertorio: 23939/9132

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente

Iscritto a Pistoia il 30/04/2024

Reg. gen. 4166 - Reg. part. 520

Quota: 1/1

Importo: € 539.920,28

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 269.960,14

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 29/04/2024

N° repertorio: 1850/8924

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 18/03/2025

Reg. gen. 2367 - Reg. part. 1541

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pistoia il 25/01/2008

Reg. gen. 771 - Reg. part. 154

Quota: 1/1

Importo: € 5.250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.500.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 6,36 %

Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri

Data: 17/01/2008

N° repertorio: 23939/9132

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente

Iscritto a Pistoia il 30/04/2024

Reg. gen. 4166 - Reg. part. 520

Quota: 1/1

Importo: € 539.920,28

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 269.960,14

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 29/04/2024

N° repertorio: 1850/8924

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 18/03/2025

Reg. gen. 2367 - Reg. part. 1541

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pistoia il 25/01/2008

Reg. gen. 771 - Reg. part. 154

Quota: 1/1

Importo: € 5.250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.500.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 6,36 %

Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri

Data: 17/01/2008

N° repertorio: 23939/9132

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente

Iscritto a Pistoia il 30/04/2024

Reg. gen. 4166 - Reg. part. 520

Quota: 1/1

Importo: € 539.920,28

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 269.960,14

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 29/04/2024

N° repertorio: 1850/8924

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 18/03/2025

Reg. gen. 2367 - Reg. part. 1541

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 10, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pistoia il 25/01/2008

Reg. gen. 771 - Reg. part. 154

Quota: 1/1

Importo: € 5.250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.500.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 6,36 %

Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri

Data: 17/01/2008

N° repertorio: 23939/9132

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente

Iscritto a Pistoia il 30/04/2024

Reg. gen. 4166 - Reg. part. 520

Quota: 1/1

Importo: € 539.920,28

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 269.960,14

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 29/04/2024

N° repertorio: 1850/8924

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 18/03/2025

Reg. gen. 2367 - Reg. part. 1541

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pistoia il 25/01/2008

Reg. gen. 771 - Reg. part. 154

Quota: 1/1

Importo: € 5.250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.500.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 6,36 %

Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri

Data: 17/01/2008

N° repertorio: 23939/9132

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente

Iscritto a Pistoia il 30/04/2024

Reg. gen. 4166 - Reg. part. 520

Quota: 1/1
Importo: € 539.920,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 269.960,14
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 29/04/2024
N° repertorio: 1850/8924

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 18/03/2025
Reg. gen. 2367 - Reg. part. 1541
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pistoia il 25/01/2008
Reg. gen. 771 - Reg. part. 154
Quota: 1/1
Importo: € 5.250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.500.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 6,36 %
Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri
Data: 17/01/2008
N° repertorio: 23939/9132

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente

Iscritto a Pistoia il 30/04/2024
Reg. gen. 4166 - Reg. part. 520
Quota: 1/1
Importo: € 539.920,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 269.960,14

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 29/04/2024
N° repertorio: 1850/8924

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 18/03/2025

Reg. gen. 2367 - Reg. part. 1541

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pistoia il 25/01/2008

Reg. gen. 771 - Reg. part. 154

Quota: 1/1

Importo: € 5.250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.500.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 6,36 %

Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri

Data: 17/01/2008

N° repertorio: 23939/9132

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente

Iscritto a Pistoia il 30/04/2024

Reg. gen. 4166 - Reg. part. 520

Quota: 1/1

Importo: € 539.920,28

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 269.960,14

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 29/04/2024

N° repertorio: 1850/8924

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 18/03/2025

Reg. gen. 2367 - Reg. part. 1541

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI TAZZERINA E SARDIGNA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pistoia il 25/01/2008

Reg. gen. 771 - Reg. part. 154

Quota: 1/1

Importo: € 5.250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.500.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 6,36 %

Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri

Data: 17/01/2008

N° repertorio: 23939/9132

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente

Iscritto a Pistoia il 30/04/2024

Reg. gen. 4166 - Reg. part. 520

Quota: 1/1

Importo: € 539.920,28

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 269.960,14

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 29/04/2024

N° repertorio: 1850/8924

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 18/03/2025

Reg. gen. 2367 - Reg. part. 1541

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Iscrizioni

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente
Iscritto a Pistoia il 30/04/2024
Reg. gen. 4166 - Reg. part. 520
Quota: 1/1
Importo: € 539.920,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 269.960,14
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 29/04/2024
N° repertorio: 1850/8924

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 07/01/2026
Reg. gen. 69 - Reg. part. 58
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 07/01/2026
Reg. gen. 69 - Reg. part. 58
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/01/2026

Reg. gen. 69 - Reg. part. 58

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 13 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TAZZERINA E SARDIGNA N. 12, PIANO T-1

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pistoia il 25/01/2008

Reg. gen. 771 - Reg. part. 154

Quota: 1/1

Importo: € 5.250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.500.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Percentuale interessi: 6,36 %

Rogante: Notaio Lorenzo Zogheri

Data: 17/01/2008

N° repertorio: 23939/9132

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente

Iscritto a Pistoia il 30/04/2024

Reg. gen. 4166 - Reg. part. 520

Quota: 1/1

Importo: € 539.920,28

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 269.960,14

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 29/04/2024

N° repertorio: 1850/8924

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/01/2026

Reg. gen. 69 - Reg. part. 58

Quota: 1/1

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



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

