



Manuela tizzi
architetto

Studio e domicilio fiscale : Via Delle Gaine 9 - 51100 Pistoia

C.F. TZZ MNL 56P43 G7132N - P.I. 01750210476

mail archimanutizzi@gmail.com pec: archmanu@pec.it

cell. 3393368544



RELAZIONE TECNICA PER COMPRAVENDITA



Incarico conferito da Dott. Diddi Luca in qualità di liquidatore nella procedura di liquidazione del patrimonio del debitore n°2/2022 [REDACTED]



DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI COMPRAVENDITA

Trattasi di porzione di un complesso immobiliare posto in Pistoia, località Valdibrana con accesso dal civico 183 della Via Vecchia di Valdibrana. Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato principale a schiera di complessive 5 unità immobiliari, da 5 autorimesse e 6 posti auto coperti da una pergola in legno, il tutto gravante su vasta area recintata a comune di complessivi mq. 3950 che comprende anche:

-un'area a parcheggio realizzata esternamente alla porzione recintata ma nei pressi del cancello d'ingresso

-un percorso carrabile che dal cancello di ingresso conduce ai garage e ai posti auto

-percorsi pedonali che dal cancello d'ingresso consentono l'accesso alle singole unità immobiliari residenziali

-area a verde sul quale grava un piccolo vano ad uso deposito.

La porzione oggetto di compravendita è costituita da un posto auto coperto da un pergolato in legno.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di compravendita appartiene per l'intera proprietà a:

Nato a

Codice fiscale:

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

(sub 14), (sub 18), parti comuni per più lati (sub 22), salvo se altri

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1985 al 01/01/1992	nato a il	Catasto Fabbricati Fg. 145, Part. 241 Categoria C2 Cl.2, Cons. 367mq Piano T
Dal 01/01/1992 al 29/01/1997	nato a	Catasto Fabbricati Fg. 145, Part. 241

	[REDACTED]	Categoria C2 Cl.2, Cons. 367mq Rendita € 871,88 Piano T
Dal 29/01/1997 al 01/12/2000	[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 145, Part. 241 Categoria C2 Cl.3, Cons. 367mq Rendita € 1.023,51 Piano T
Dal 01/12/2000 al 09/05/2001	[REDACTED] con [REDACTED]. [REDACTED] proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 145, Part. 241, Sub. 13 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13mq. Rendita € 38,27 Piano T
Dal 09/05/2001 al 09/11/2015	[REDACTED] nato a [REDACTED]. [REDACTED] Proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 145, Part. 241, Sub. 13 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13mq. Rendita € 38,27 Piano T
Dal 09/11/2015 ad oggi	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 145, Part. 241, Sub. 13 Categoria C6 Cl.1, Consistenza 13 mq. Superficie catastale Totale 13mq, Rendita € 38,27 Piano T

L'attuale identificazione catastale deriva da:

- variazione del mappale 241 del 1/12/2000 Pratica n°143582 in atti dall'1/1/2000 per divisione -magazzino artigianale-abitazione (n° 4727.1/200)

-inserimento dati di superficie del 9/11/2015

-variazione toponomastica del 23/05/2013 Pratica n. PT0047682 in atti dal 23/05/2013 (n. 19776.1/2013)

Si allega visura storica al Catasto Fabbricati (Allegato 1)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	145	241	13		C6	1	13 mq.	Totale 13mq,	38,27	T	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Esiste esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti depositata in data 1/12/2000 (Allegato 2)

PARTI COMUNI

Come si evince dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni assegnati (Allegato 3), risultano a comune con le altre unità immobiliari le seguenti porzioni del complesso immobiliare aventi i seguenti identificativi catastali:

- mappale 241 sub 21 BCNC che individua il parcheggio posizionato all'ingresso della proprietà
- mappale 241 sub 22 BCNC che individua l'area destinata a percorsi carrabili e pedonali di accesso alle varie unità immobiliari

PROVENIENZA VENTENNALE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1985 al 21/04/2000	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cesare Cappellini	15/03/1985	10857	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei registri Immobiliari di Pistoia	12/04/1985		1296
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	04/04/1985	871	
Dal 21/04/2000 al 21/02/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio cesare Cappellini	21/04/2000	65430	24638
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	18/05/2000	3807	2496
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/2003 al 12/3/2025		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco De Luca	21/02/2003	138881	16395
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	28/021/2003	2388	1463
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente. Si allega nota di trascrizione dell'atto di provenienza rogato Notaio Francesco De Luca in data 21/2/2003 (Allegato 4)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 12/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 5):

ISCRIZIONI

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 17/5/2016

Reg. gen. 3678 - Reg. part. 636

Importo: [REDACTED]

A favore [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 7/6/2016

Reg. gen. 4377 - Reg. part 763

Importo: [REDACTED]

A favore [REDACTED]

TRASCRIZIONI

- **Atto di destinazione ai sensi dell'art. 2645 ter del C.C.**

Trascritto a Pistoia il 30/07/2013

Reg. gen. 5560 - Reg. part. 3892

A favore di [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Con concessione n°126 rilasciata in data 16/3/1999, Motroni Massimo veniva autorizzato ad eseguire i lavori per la trasformazione di un fabbricato ad uso artigianale in 5 villette a schiera ad uso civile abitazione. Con variante in corso d'opera n° 275 del 21/8/2002 la Società Motroni Immobiliare Srl, subentrata nella proprietà del lotto con atto del 21/4/2000, veniva altresì autorizzata a costruire 5 autorimesse e 5 posti auto fra i quali il posto auto oggetto di compravendita.

Esiste esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al titolo edilizio sopra indicato.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA APE

L'immobile non necessita di certificazione energetica APE.

Pistoia 12/3/2025

ELENCO ALLEGATI:

N° 1 Visura storica al Catasto Fabbricati mappale 241 sub 13

N° 2 Planimetria catastale mappale 241 sub 13

N° 3 Elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni del mappale 241

N° 4 Nota di trascrizione atto di provenienza rogato Notaio Francesco De Luca in data 21/2/2003

N° 5 Ispezione ipotecaria per immobile del 12/3/2025