

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Abbruzzese Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2022 del R.G.E.

promossa da



**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto 1.....	7
Descrizione	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt-p1°- piano soffitta.....	8
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt-p1°- piano soffitta.....	8
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt.....	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt-p1°- piano soffitta.....	9
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt.....	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt-p1°- piano soffitta.....	9
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt-p1°- piano soffitta..	10
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt-p1°- piano soffitta..	11
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt-p1°- piano soffitta..	12
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt	12
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt-p1°- piano soffitta..	13
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt-p1°- piano soffitta..	13
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13



Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt-p1°- piano soffitta..	13
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt.....	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt-p1°- piano soffitta..	14
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt.....	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt-p1°- piano soffitta..	15
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt-p1°- piano soffitta..	19
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt.....	20
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt-p1°- piano soffitta..	22
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt.....	22
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt-p1°- piano soffitta..	22
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt.....	23
Lotto 2.....	24
Descrizione	25
Bene N° 3 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1-pt-p1.....	25
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1.....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Bene N° 3 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1-pt-p1.....	25
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1.....	25
Titolarità	26
Bene N° 3 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1-pt-p1.....	26
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1.....	26
Confini.....	26
Bene N° 3 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1-pt-p1.....	26
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1.....	27
Consistenza.....	27
Bene N° 3 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1-pt-p1.....	27



Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1.....	27
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Bene N° 3 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1-pt-p1.....	27
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1.....	29
Dati Catastali.....	30
Bene N° 3 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1-pt-p1.....	30
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1.....	30
Patti.....	31
Bene N° 3 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1-pt-p1.....	31
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1.....	31
Stato conservativo.....	31
Bene N° 3 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1-pt-p1.....	31
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Bene N° 3 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1-pt-p1.....	31
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1.....	32
Stato di occupazione.....	33
Bene N° 3 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1-pt-p1.....	33
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1.....	33
Provenienze Ventennali.....	33
Bene N° 3 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1-pt-p1.....	33
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1.....	35
Formalità pregiudizievoli.....	36
Bene N° 3 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1-pt-p1.....	37
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1.....	38
Normativa urbanistica.....	40
Bene N° 3 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1-pt-p1.....	40
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1.....	40
Regolarità edilizia.....	40
Bene N° 3 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1-pt-p1.....	40
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1.....	41
Stima / Formazione lotti.....	42



Lotto 1	42
Lotto 2	44
Riepilogo bando d'asta.....	51
Lotto 1	51
Lotto 2	51
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 132/2022 del R.G.E.....	53
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 306.900,00	53
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 668.100,00	53
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	55
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt-p1°- piano soffitta ..	55
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt.....	56
Bene N° 3 - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1-pt-p1.....	57
Bene N° 4 - Fabbricato agricolo ubicato a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1.....	59



INCARICO

All'udienza del _____ il sottoscritto Arch. Abbruzzese Francesca, con studio in Via Marconi, 269 - 51018 - Pieve a Nievole (PT), email fra68abbru@yahoo.it, PEC francesca.abbruzzese@archiworldpec.it, Tel. 0572 51162, Fax 0572 51162, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito;

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt-p1° - piano soffitta (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.903414 | Longitudine: 10.927851)
- **Bene N° 2** - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.903414 | Longitudine: 10.927851)
- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1-pt-p1 (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.903804 | Longitudine: 10.927944)
- **Bene N° 4** - Fabbricato agricolo ubicato a Pistoia (PT) - Via Lungagna 1/A, piano s1 (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.903804 - Longitudine: 10.927944)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt-p1°- piano soffitta
- Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via Maggiatica n.21, piano pt

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MAGGIATICA N.21, PIANO PT-P1°- PIANO SOFFITTA

Fabbricato civile di due piani fuori terra, il piano terra è composto da ingresso con ripostiglio, disimpegno con scale, soggiorno-pranzo, cucina e portico; al piano primo da quattro camere di cui una con bagno, bagno wc e soffitta non praticabile al piano secondo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MAGGIATICA N.21, PIANO PT

BCNC, costituito da corte comune con funzione di accesso pedonale e carrabile alle unità immobiliari del complesso e da un giardino recintato dotato di cancello pedonale con accesso da via Maggiatica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MAGGIATICA N.21, PIANO PT-P1°- PIANO SOFFITTA

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

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MAGGIATICA N.21, PIANO PT

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

TITOLARITÀ



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MAGGIATICA N.21, PIANO PT-P1°-PIANO SOFFITTA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MAGGIATICA N.21, PIANO PT

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MAGGIATICA N.21, PIANO PT-P1°-PIANO SOFFITTA

L'immobile confina a nord con strada comunale Via Lungagna; a Sud-Ovest con strada comunale Via Maggiatica; a Est con Beni **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** salvo se altri, oltre alle quote di proprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MAGGIATICA N.21, PIANO PT

L'immobile confina a nord con strada comunale Via Lungagna; a Sud-Ovest con strada comunale Via Maggiatica; a Est con Beni **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** salvo se altri, oltre alle quote di proprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MAGGIATICA N.21, PIANO PT-P1°-PIANO SOFFITTA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,68 mq	84,60 mq	1,00	84,60 mq	3,21 m	piano terra
Abitazione	112,12 mq	138,75 mq	1,00	138,75 mq	3,16 m	piano primo
portico	3,16 mq	3,16 mq	0,40	1,26 mq	3,20 m	piano terra
Terrazzo	9,59 mq	9,59 mq	0,45	4,32 mq	3,98 m	piano primo
soffitta/sottotetto	100,00 mq	138,75 mq	0,15	20,81 mq	1,83 m	piano sottotetto
Totale superficie convenzionale:				249,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				249,74 mq		

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MAGGIATICA N.21, PIANO PT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BCNC cortile-giardino con recinzione	175,00 mq	470,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MAGGIATICA N.21, PIANO PT-P1° - PIANO SOFFITTA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/07/1978 al 21/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 268, Part. 238 Categoria A6 Piano pt-p1
Dal 21/12/2012 al 30/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 268, Part. 238, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 743,70 Piano pt-p1
Dal 30/10/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 268, Part. 238, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 867,65 Piano pt-p1
Dal 09/11/2015 al 11/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 268, Part. 238, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 867,65 Piano pt-p1
Dal 11/11/2015 al 29/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 268, Part. 238, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 222 mq Rendita € 867,65 Piano pt-p1

I dati catastali del 14/07/1978 si evincono dal documento di compravendita del 14/07/1978 (allegato 11)

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MAGGIATICA N.21, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/07/1978 al 21/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 268, Part. 237, 238 Qualità Enti urbani e promiscui Superficie (ha are ca) 635 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 21/05/1997 al 21/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 268, Part. 238 Qualità Enti urbani e promiscui Superficie (ha are ca) 625 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 21/12/2012 al 04/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 268, Part. 238, Sub. 1 Categoria E Rendita € 0,00 Piano pt



I dati catastali del 14/07/1978 si evincono dal documento di compravendita del 14/07/1978 (allegato 11)



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MAGGIATICA N.21, PIANO PT-P1° - PIANO SOFFITTA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	268	238	3		A2	3	8 vani	222 mq	867,65 €	pt-p1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esistono alcune imprecisioni grafiche sulla planimetria catastale:

- al piano terra si dovrebbe riportare graficamente la parete divisorio (in legno e vetro) tra il didimpegno e la zona soggiorno-pranzo oltre a un camino in muratura e alla corrispondente canna fumaria;
- al piano primo sono da riportare le scale che salgono alla soffitta, le altezze sono state leggermente modificate ad un minimo di 3,15, in una delle camere, (probabilmente per la sovrapposizione di un nuovo pavimento);
- il piano secondo non è riportato in planimetria, è adibito a soffitta (non praticabile) ma accessibile attraverso il vano scale.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MAGGIATICA N.21, PIANO PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	268	238	1		E					pt	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

La rappresentazione catastale del BCNC si rileva dall'elaborato planimetrico (allegato 3). La recinzione, il vialetto e il cancello pedonale di accesso alla zona destinata a giardino non è rappresentata, vedere rilievo (allegato 14) e fotografie (allegato 16).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MAGGIATICA N.21, PIANO PT-P1°-PIANO SOFFITTA

lo stato generale di conservazione è normale.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MAGGIATICA N.21, PIANO PT

Lo stato generale di conservazione è normale.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MAGGIATICA N.21, PIANO PT-P1°-PIANO SOFFITTA

l'immobile fa parte di un unico fabbricato composto da due unità immobiliari. L'altra unità occupa una parte del piano terra e un volume in aderenza. L'accesso all'immobile avviene da Via Maggiatica attraverso un BCNC che circonda tutto il fabbricato. (vedere Bene 2)

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MAGGIATICA N.21, PIANO PT

L'immobile fa parte di un unico fabbricato composto da due unità immobiliari. L'altra unità occupa una parte del piano terra e un volume in aderenza. L'accesso all'immobile avviene da Via Maggiatica attraverso il Bene 2-BCNC che circonda tutto il fabbricato. (allegato 3)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MAGGIATICA N.21, PIANO PT-P1°-PIANO SOFFITTA

L'abitazione fa parte di un fabbricato più ampio composto da due unità immobiliari oltre il BCNC (non incluso nella procedura).

Trattasi di un'abitazione ad uso residenziale che si sviluppa su due piani oltre al piano soffitta.

Il piano terreno è composto da: ingresso con ripostiglio, disimpegno con scale d'accesso ai piani, soggiorno-pranzo con camino e portico e cucina.

Il piano primo ha un ampio disimpegno con rampa di scale d'accesso alla soffitta-sottotetto, wc e ripostiglio con



relativo disimpegno e quattro camere di cui una con bagno e terrazzo.

Le strutture verticali perimetrali sono in pietra e mattoni con intonaco di tipo civile e tinteggiatura. La copertura è a capanna con tegole.

-L'abitazione presenta le seguenti caratteristiche intrinseche:

- le pareti interne sono in mattoni e laterizio con intonaco di tipo civile e tinteggiatura;
- la pavimentazione al piano terra è di mattonelle con battiscopa abbinato in legno mentre al piano primo ogni vano ha un tipo di mattonella di fattura diversa e una delle camere ha il parquet di tipo laminato;
- le scale sono rivestite in travertino a gradino intero e l'ultima rampa di accesso alla soffitta è rivestita di lastre di marmo di graniglia fina, tutto dotato di ringhiera in metallo verniciato con passamano in legno;
- il soggiorno ha un camino angolare murato;
- la cucina ha il rivestimento in piastrelle limitatamente alla zona attrezzata, le altre pareti sono intonacate e tinteggiate;
- il bagno al piano primo è pavimentato con mattonelle e rivestito con piastrelle, è dotato di vasca in resina, di sanitari in porcellana e di un mobile lavabo con specchio;
- Il wc al piano primo ha un box doccia, sanitari e mobile lavabo con specchio; il ripostiglio al piano primo è adibito a lavanderia e dotato di lavello e doccia;
- le finestre sono ad ante battenti in legno e vetro dotato di serrande con davanzali in marmo, le porte-finestre sono in in legno e vetro, così come le porte interne.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici la situazione è la seguente:

- relativamente all'impianto idraulico l'appartamento è dotato di impianto autonomo con caldaia posizionata nella soffitta e con accumulatore di acqua calda; l'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto, le unità riscaldanti sono di tipo classico in ghisa;
- il bene è allacciato alla fognatura pubblica;
- l'impianto elettrico è autonomo.

L'immobile pignorato si presenta in normali condizioni di manutenzione.
L'immobile è abitabile.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MAGGIATICA N.21, PIANO PT

Il BCNC ha una parte adibita a giardino da cui si accede direttamente da via Maggiatica al Bene 1. Il giardino è recintato, ha un cancello pedonale e un vialetto che collega al piano terra del Bene 1, la parte restante è una corte a comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MAGGIATICA N.21, PIANO PT-P1°-PIANO SOFFITTA

L'immobile risulta occupato da:

- **** Omissis **** (_____)
- **** Omissis **** (_____) /1942.

(allegato 6)



BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MAGGIATICA N.21, PIANO PT

L'immobile risulta occupato da:

- **** Omissis **** (c. _____) nato a Pistoia il _____
 - **** Omissis **** (r. _____) nata a Quarrata il _____
- (allegato 6)



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MAGGIATICA N.21, PIANO PT-P1° - PIANO SOFFITTA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1978 al 27/11/2015	**** Omissis ****	compravendita nuda proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Avv. Raffaele Marchitelli	14/07/1978	17224	12715
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	24/07/1978	3710	2699
Dal 27/11/2015 al 04/03/2016	**** Omissis ****	rinuncia ed accettazione di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Lorenzo Zogheri	27/11/2015	37.381	16.744
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	23/12/2015	8662	5858
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 04/03/2016 al 11/11/2016	**** Ommissis ****	accettazione espressa dell'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Avv. Monica Paggi	14/03/2016	2532	1769
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	16/03/2016	2056	1436
Dal 11/11/2016 al 20/01/2020	**** Ommissis ****	certificato di denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/11/2016	1580	9990/16
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	18/05/2017	3779	2497
Dal 28/01/2020 al 20/01/2022	**** Ommissis ****	certificato di denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/01/2020	153	9990/19
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	30/01/2020	728	484
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2016 al 28/01/2020	**** Omissis ****	certificato di denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/11/2016	1580	9990/16
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Pistoia	18/05/2017	3779	2497	
Dal 28/01/2020 al 20/01/2022	**** Omissis ****	certificato di denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/01/2020	153	9990/19
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Pistoia	30/01/2020	728	484	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il 14/07/1978 con atto di compravendita **** Omissis ****, padre e dante causa dell'esecutato, acquistò la nuda proprietà del bene, mentre al venditore **** Omissis **** venne riservato l'usufrutto totale vita natural durante (vedere allegato 11). L'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà alla morte di **** Omissis ****, avvenuta il vedere allegato 20 certificato di morte).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MAGGIATICA N.21, PIANO PT-P1°-PIANO SOFFITTA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pistoia aggiornate al 07/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 05/08/2019
Reg. gen. 6925 - Reg. part. 1134
Quota: 1/3
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.406,76
Spese: € 17.055,48
Interessi: € 537,76
Data: 23/05/2019
N° repertorio: 795
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 01/03/2021
Reg. gen. 1880 - Reg. part. 256
Quota: 1/3
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.463,61
Data: 29/10/2020
N° repertorio: 828
- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 01/03/2021
Reg. gen. 1879 - Reg. part. 255
Quota: 1/3
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 5.975,49
Data: 06/06/2018
N° repertorio: 641
- **ipoteca giudiziale** derivante da Lodo arbitrale
Iscritto a Pistoia il 01/03/2021
Reg. gen. 1878 - Reg. part. 254
Quota: 1/3
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.222,88

Data: 26/06/2020

N° repertorio: 1878

N° raccolta: 254

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Pistoia il 25/05/2021

Reg. gen. 5072 - Reg. part. 731

Quota: 1/3

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 83.323,80

Data: 23/04/2020

N° repertorio: 2305

N° raccolta: 2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 02/03/2022

Reg. gen. 2010 - Reg. part. 1277

Quota: 1/3

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 28/06/2022

Reg. gen. 6653 - Reg. part. 4550

Quota: 1/3

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MAGGIATICA N.21, PIANO PT

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pistoia aggiornate al 07/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 05/08/2019

Reg. gen. 6925 - Reg. part. 1134

Quota: 1/3

Importo: € 40.000,00

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.406,76
Spese: € 17.055,48
Interessi: € 537,76
Data: 23/05/2019
N° repertorio: 795

- **ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna**

Iscritto a Pistoia il 01/03/2021
Reg. gen. 1880 - Reg. part. 256
Quota: 1/3

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 2.463,61

Data: 29/10/2020

N° repertorio: 828

- **ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**

Iscritto a Pistoia il 01/03/2021

Reg. gen. 1879 - Reg. part. 255

Quota: 1/3

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 5.975,49

Data: 06/06/2018

N° repertorio: 641

- **ipoteca giudiziale derivante da Lodo arbitrale**

Iscritto a Pistoia il 01/03/2021

Reg. gen. 1878 - Reg. part. 254

Quota: 1/3

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 4.222,88

Data: 26/06/2020

N° repertorio: 1878

N° raccolta: 254

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 28/06/2022

Reg. gen. 6653 - Reg. part. 4550

Quota: 1/3

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MAGGIATICA N.21, PIANO PT-P1° - PIANO SOFFITTA

Secondo il Regolamento Edilizio, adottato con Delibera n. 35 del 10 marzo 2010 e approvato con Delibera del C.C. n. 35 del 17 aprile 2013, l'immobile è parte del territorio rurale, ambito di Pianura "Area a esclusiva e prevalente funzione agricola" e regolamentato nell'art. 84 "Aree agricole specializzate di pianura" (allegato 8)

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MAGGIATICA N.21, PIANO PT

Secondo il Regolamento Edilizio, adottato con Delibera n. 35 del 10 marzo 2010 e approvato con Delibera del C.C. n. 35 del 17 aprile 2013, l'immobile è parte del territorio rurale, ambito di Pianura "Area a esclusiva e prevalente funzione agricola" e regolamentato nell'art. 84 "Aree agricole specializzate di pianura" (allegato 8)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MAGGIATICA N.21, PIANO PT-P1° - PIANO SOFFITTA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza edilizia Affare n. 10921/1023 del 14 maggio 1957, Determinazione del Sindaco in data 12/05/1957 per l'autorizzazione alla costruzione di un fabbricato colonico ed annessi in Via Maggiatica Masiano;

- Condono Edilizio n. 161/97 ex L.724/94, prot. n. 10921/1023 per costruzione abusiva di uffici;

- Concessione edilizia n. 241 del 19/05/1998, P.E. 1131/97 protocollo n. 32852 del 21 maggio 1997 per ampliamento una tantum ai sensi dell'art. 5 L.R. n. 64 del 14/04/1995 di fabbricato abitativo ed uffici dell' **** Omissis **** e l' **** posta in Pistoia Via Maggiatica n. 21;

- Concessione edilizia n. 255 del 21 maggio 1999, protocollo n. 59758 del 16/12/1998 P.E. n. 1131/97, Variante art. 15 alla c.s. 241/98 relativa all'ampliamento una tantum art. 5 comma 2, lettera b /L. 25/97 di fabbricato abitativo ed uffici di cui viene richiesta la realizzazione di servizi igienici posto in Via Maggiatica n. 21 (allegato 12).

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Esistono alcune imprecisioni grafiche tra la C.E. n. 255 del 21 maggio 1999 (allegato 12) e lo stato attuale rilevato il 29/07/2022 (allegato 14):

- al piano terra si dovrebbe riportare graficamente la parete divisoria (in legno e vetro) (vedere allegato 16 - foto 7/8) tra il disimpegno e la zona soggiorno-pranzo oltre a un camino in muratura e corrispondente canna fumaria;

- al piano primo è da riportare la sagoma della canna fumaria del camino al piano terra (vedere allegato 16 - foto 32);

- il piano secondo non è riportato in planimetria, è adibito a soffitta/sottotetto e accessibile attraverso il vano scale interno (vedere allegato 16 dalla foto 37 alla foto 40).

Gli impianti sono vetusti ma funzionanti.

Nella pratica non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità, ma l'immobile ha tutti i requisiti dell'abitabilità.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA MAGGIATICA N.21, PIANO PT

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza edilizia Affare n. 10921/1023 del 14 maggio 1957, Determinazione del Sindaco in data 12/05/1957 per l'autorizzazione alla costruzione di un fabbricato colonico ed annessi in Via Maggiatica Masiano;

- Condono Edilizio n. 161/97 ex L.724/94, prot. n. 10921/1023 per costruzione abusiva di uffici;

- Concessione edilizia n. 241 del 19/05/1998, P.E. 1131/97 protocollo n. 32852 del 21 maggio 1997 per ampliamento una tantum ai sensi dell'art. 5 L.R. n. 64 del 14/04/1995 di fabbricato abitativo ed uffici dell' _____ a **** Omissis **** _____ posta in Pistoia Via Maggiatica n. 21;

- Concessione edilizia n. 255 del 21 maggio 1999, protocollo n. 59758 del 16/12/1998 P.E. n. 1131/97, Variante art. 15 alla c.s. 241/98 relativa all'ampliamento una tantum art. 5 comma 2, lettera b /L. 25/97 di fabbricato abitativo ed uffici di cui viene richiesta la realizzazione di servizi igienici posto in Via Maggiatica n. 21 (allegato 12).

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.

il BCNC è rappresentato graficamente nell'elaborato planimetrico (allegato 3). La recinzione, il vialetto e il cancello pedonale di accesso alla zona destinata a giardino non sono rappresentati, vedere rilievo (allegato 14) e fotografie (allegato 16).

LOTTO 2

