

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciatti Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani 9/G.....	5
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani n. 31.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani 9/G.....	6
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani n. 31.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani 9/G.....	6
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani n. 31.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani 9/G.....	7
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani n. 31.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani 9/G.....	7
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani n. 31.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani 9/G.....	8
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani n. 31.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani 9/G.....	9
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani n. 31.....	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani 9/G.....	10
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani n. 31.....	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani 9/G.....	10
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani n. 31.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani 9/G.....	10

Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani n. 31	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani 9/G	11
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani n. 31	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani 9/G	11
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani n. 31	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani 9/G	12
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani n. 31	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani 9/G	13
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani n. 31	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani 9/G	15
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani n. 31	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani 9/G	16
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani n. 31	19
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani 9/G	21
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani n. 31	22
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani 9/G	22
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani n. 31	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani 9/G	24
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani n. 31	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Riserve e particolarità da segnalare	27
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto Unico	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 30/2024 del R.G.E.	32

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 349.000,00	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani 9/G	34
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani n. 31	35



In data 28/03/2024, il sottoscritto Ing. Ciatti Giorgio, con studio in Via Antonelli, 145 - 51100 - Pistoia (PT), email ciattigiorgio@alice.it;ciattigiorgio@gmail.com, PEC ciatti.giorgio@ingpec.eu, Tel. 0573 245632, Fax 0573 245632, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani 9/G (Coord. Geografiche: 43.96454 N, 10.89885 E.)
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani n. 31 (Coord. Geografiche: 43.96454 N, 10.89885 E.)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI 9/G

Appartamento per civile abitazione posto su due piani in edificio bifamiliare, con accesso indipendente da resede tramite vano scala esclusivo, composto: al piano terreno da accesso al vano scale, al primo piano da salone, cottura, pranzo, ripostiglio, due camere e due bagni, oltre tre terrazze; al piano secondo da ampio vano accessorio con copertura inclinata mansardata, bagno e ampia terrazza scoperta esterna praticabile.

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.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI N. 31

Rimessa al piano seminterrato con annessi due locali per utilizzo come cantina e come lavanderia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani 9/G
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani n. 31

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI 9/G

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

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI N. 31

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI 9/G

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.

**** Omissis ****

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI N. 31

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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI 9/G

I confini sono costituiti da proprietà Nesti, area a comune su più lati. I confini dell'area a comune sono costituiti da proprietà Fiorineschi, proprietà Bianchini, proprietà Innocenti, a Sud strada privata via dei Platani salvo se altri.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI N. 31

I confini sono costituiti da proprietà Nesti, area a comune su più lati. I confini dell'area a comune sono costituiti da proprietà Fiorineschi, proprietà Bianchini, proprietà Innocenti, strada privata via dei Platani a Sud salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI 9/G

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	165,19 mq	191,75 mq	1	191,75 mq	2,98 m	Primo e Secondo
Balcone scoperto	78,12 mq	83,92 mq	0,25	20,98 mq	0,00 m	Primo e Secondo
Totale superficie convenzionale:				212,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				212,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI N. 31

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	54,07 mq	60,07 mq	0,20	12,01 mq	2,50 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				12,01 mq		
Incidenza condominiale:				3,50	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,43 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI 9/G

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 159, Part. 305, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 10,5 vani Rendita € 1,97 Piano Terra, primo e secondo
Dal 01/02/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 159, Part. 305, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 10,5 vani Superficie catastale Totale 214 mq, escluse aree scoperte 200 mq Rendita € 1.843,75 Piano Terra, primo e secondo
Dal 09/11/2015 al 25/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 159, Part. 305, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 10,5 vani Superficie catastale Totale 214 mq. 200 mq escluse aree scoperte. mq Rendita € 1.843,75 Piano Terra, primo e secondo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI N. 31

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 159, Part. 305, Sub. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 53 mq Rendita € 0,36 Piano Seminterrato
Dal 01/02/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 159, Part. 305, Sub. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 53 mq Superficie catastale Totale 53 mq Rendita € 344,89 Piano Seminterrato
Dal 09/11/2015 al 25/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 159, Part. 305, Sub. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 53 mq Superficie catastale Totale 53 mq Rendita € 344,89 Piano Seminterrato

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI 9/G

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	159	305	2		A7	3	10,5 vani	Totale 214 mq. 200 mq escluse aree scoperte. mq	1843,75 €	Terra, primo e secondo.	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per la differente posizione di alcune finestre al piano primo, di alcune partizioni murarie interne e di due pareti esterne. Ci sono differenze anche per quanto riguarda le partizioni murarie interne del piano soffitte. In particolare il bagno in piano soffitte è di fatto più ampio rispetto alla rappresentazione catastale. Dopo l'approvazione del permesso di costruire in sanatoria richiesto al Comune si dovrà provvedere alla regolarizzazione della rappresentazione catastale.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI N. 31

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	159	305	4		C6	6	53 mq	Totale 53 mq. mq	344,89 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per la differente conformazione delle partizioni murarie interne, la presenza all'interno del locale rimessa in posizione est di una scala che conduce all'unità immobiliare al piano terreno di altra proprietà. L'apertura di accesso alla rimessa è stata parzialmente chiusa con muratura e quindi il vano non è adesso accessibile da autoveicoli per il restringimento dell'entrata. Dopo la approvazione del permesso di costruire in sanatoria richiesto al Comune con Istanza Telematica n. 1279/2023 del 16/08/2023, si dovrà provvedere alla regolarizzazione della rappresentazione catastale.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI 9/G

Non ci sono precisazioni da evidenziare.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI N. 31

Non ci sono precisazioni da evidenziare.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI 9/G

Non risultano patti in essere.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI N. 31

Non risultano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI 9/G

La costruzione del fabbricato plurifamiliare a Pistoia in via dei Platani n. 31 è iniziata intorno all'anno 1972. Con comunicazione di inizio lavori CIL del 16/11/2021 e tipo di intervento manutenzione ordinaria, come definito dall'art. 23 delle norme del Regolamento Urbanistico (art. 136, comma 1 lettera a) L.R. 65/2014), sono stati previsti gli interventi per l'intero fabbricato plurifamiliare:

- bonifica delle parti in cemento armato faccia vista;
- ripristini di parti di intonaco ammalorate;
- ripristini di parti di terrazze pure ammalorate;
- tinteggiature delle parti sulle quali si interviene con i medesimi colori presenti.

L'appartamento pignorato, ubicato ai piani primo e secondo, è in ottimo stato di conservazione, non necessita di interventi di rinnovo e di manutenzione straordinaria. Le finiture sono di pregio ed i vani sono ampi, luminosi e arieggiati. Nell'anno 2023 sono stati eseguiti interventi rientranti dell'ambito di quelli (Superbonus) con contributo di cui all'art. 119 del DL n. 34 del 2020. Con comunicazione CILA Superbonus del 19/10/2022 (Comunicazione inizio lavori asseverata per gli interventi di cui all'art. 119 del DL n. 34 del 2020), sono stati infatti previsti gli interventi di: isolamento termico di pareti verticali esterne, della copertura, sostituzione finestre, sostituzione caldaie singole con installazione di sistema centralizzato ibrido con pompa di calore e di installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. Detti interventi con contributo al 110% dello Stato, soggetti ai controlli da parte dell'Agenzia Nazionale per l'Efficienza Energetica insieme all'Agenzia delle Entrate, hanno certamente migliorato lo stato complessivo del fabbricato e ne hanno incrementato il valore.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI N. 31

L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione, non necessita di interventi di rinnovo o di manutenzione straordinaria, ad esclusione della demolizione della scala interna, della chiusura della porta che conduce alla unità immobiliare al piano terreno di proprietà di terzi e del rifacimento del solaio del piano terreno nella zona del vano scala.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI 9/G

Qualsiasi edificio con almeno due unità abitative distinte e con aree in comune rientra nella definizione di condominio. In questo caso il fabbricato bifamiliare ha due unità immobiliari abitative autonome sovrapposte, sussistono pertanto le condizioni previste dal Codice Civile: le due unità immobiliari abitative, seppur funzionalmente indipendenti, hanno parti comuni (copertura, muro perimetrale, struttura portante, terreno occupato dal fabbricato) e quindi sussiste il condominio definito come "edificio con almeno due unità immobiliari, di proprietà in via esclusiva di soggetti che sono anche comproprietari delle parti comuni". Le parti comuni comprendono i manufatti, l'ampio resede intorno al fabbricato, gli spazi e gli impianti da ritenersi comuni come per Legge e destinazione. Le parti comuni si trovano complessivamente in buono stato di manutenzione.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI N. 31

Le parti comuni comprendono i manufatti, il resede intorno al fabbricato, gli spazi, le strutture e gli impianti da ritenersi comuni come per Legge e destinazione. Esse si trovano in buono stato di conservazione. Il vano lavanderia è privo di delimitazione muraria fra le due proprietà distinte, quella di pertinenza dell'appartamento al piano terreno e quella di pertinenza dell'appartamento al primo piano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI 9/G

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non risulta esservi stata affrancazione da tali pesi.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI N. 31

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non risulta esservi stata affrancazione da tali pesi

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI 9/G

L'unità immobiliare a destinazione abitativa fa parte del fabbricato di costruzione non più recente, che si trova nella zona Nord della periferia di Pistoia, composto da due unità abitative sovrapposte e due unità immobiliari nel piano seminterrato costituenti pertinenze. Il fabbricato possiede due piani fuori terra oltre piano seminterrato e piano soffitte, esso ha tutti i lati liberi. Si accede all'immobile tramite due accessi all'area comune adiacenti, uno pedonabile e uno carrabile sulla via dei Platani. Non vi è presenza di terreno esclusivo risultando l'area esterna a comune. La costruzione è di buona qualità, il fabbricato è in buono stato di manutenzione, le strutture non presentano fessurazioni o pronunciati cedimenti. Le fondazioni e le strutture verticali dei pilastri e delle travi orizzontali sono in calcestruzzo armato, i solai sono laterocementizi, le pareti esterne sono in muratura, la copertura è inclinata a falde con la presenza di una parte piana a terrazza praticabile con parapetto perimetrale, essa è protetta da un manto impermeabilizzante e sovrastanti elementi in cotto pedonabili che formano la pavimentazione. Le canalizzazioni per le acque piovane sono posizionate lungo il perimetro della copertura e trasferiscono l'acqua piovana verso le calate verticali che scaricano le acque nella fognatura esistente nella zona. L'altezza interna dell'appartamento del presente pignoramento, ubicato al piano primo e secondo, non è costante, per la presenza di un dislivello nel salone superato da tre gradini a tutta larghezza. Il salone ha infatti un'altezza interna di 296 cm, la zona pranzo 332 cm, le camere 298 cm. Le pareti interne sono realizzate in muratura, gli intonaci sono al civile con finitura a velo. Il pavimento dell'appartamento è realizzato in parquet nella sala, nella zona pranzo, nella zona ingresso nella soffitta e nei bagni, escluso quello della soffitta che ha il pavimento e il rivestimento verticale in piastrelle di ceramica, i gradini delle scale dal piano terreno al primo sono rivestiti in granito. Le tegole della copertura principale e di quelle accessorie sono realizzate in laterizio e sono del tipo portoghese. Alcune aree sono coperte da pannelli fotovoltaici. L'impianto elettrico interno è ben sezionato, è realizzato sottotraccia ed è munito di interruttori differenziali magnetotermici a monte. L'immobile è dotato di impianto TV centralizzato. L'impianto termico comprende radiatori in ghisa, caldaia ibrida a gas metano e pompa di calore centralizzate alimentate elettricamente anche dai pannelli fotovoltaici sulle coperture. Le porte e gli infissi esterni sono al battente in legno, le finestre sono in vetro e legno con davanzali in pietra grigia e con persiane esterne in colore verde scuro. Le finiture di facciata sono realizzate con intonaco civile di base e pitturazione di finitura. L'accesso pedonale all'unità immobiliare, al piano terreno, avviene sul fronte Ovest. Il portone di accesso all'appartamento è in legno ed è separato dall'accesso adiacente all'altra unità immobiliare abitativa, posta al piano terreno. La copertura dell'immobile è parte in pendenza e parte costituita da una ampia terrazza alla quale si accede dal piano soffitte (secondo), che è a sua volta collegato da scala circolare interna al piano primo.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI N. 31

La costruzione è di buona qualità, il fabbricato è in buono stato di manutenzione, le strutture non presentano fessurazioni o pronunciati cedimenti. Le fondazioni e le strutture verticali dei pilastri e delle travi orizzontali sono in calcestruzzo armato, i solai sono laterocementizi, le pareti esterne sono in muratura e in calcestruzzo armato. La rimessa ha un'altezza interna di 250 cm. Le pareti interne sono realizzate in muratura, gli intonaci sono al civile con finitura a velo. Il pavimento della rimessa e delle altre pertinenze è realizzato in piastrelle di piccole dimensioni. Gli impianti sono realizzati parte a vista e parte sottotraccia. Gli infissi esterni sono in vetro, legno e metallo. La facciata è realizzata con finitura civile e pitturazione. L'accesso alla rimessa sul lato nord

avviene tramite la rampa pavimentata in pietra perimetrata da muri a retta in calcestruzzo armato con sovrastanti ringhiere metalliche in colore scuro. La rampa è collegata al percorso carrabile, sviluppato sul lato est, collegato all'accesso alla via dei Platani. Essa ha dimensione trasversale abbastanza ampia ed un allargamento in grado di consentire anche il parcheggio all'aperto di più veicoli. L'accesso alla rimessa, che è stato diminuito in larghezza, è protetto dalle intemperie da piccola tettoia con tegole in cotto. Non vi è presenza di terreno esclusivo risultando l'area esterna a comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI 9/G

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/08/2012
- Scadenza contratto: 31/08/2016
- Scadenza disdetta: 29/02/2016

Stato della causa in corso per il rilascio

L'unità immobiliare abitativa è attualmente occupata dai Signori **** Omissis ****. Il rapporto di locazione è riferito al contratto di locazione ad uso abitativo (ai sensi dell'art. 2 co. 1 della legge 9/12/1998 n. 431) stipulato in data 7/08/2012 e registrato presso la Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 27/08/2012 al N. 4760. L'articolo 4 del predetto contratto stabiliva in anni 4 la durata a decorrere dalla data del 1/9/2012 per cui doveva avere termine alla data del 31/08/2016, con scadenza rinnovabile automaticamente, salva la facoltà del locatore di intimare disdetta nelle ipotesi previste dall'art. 3 della suddetta Legge. Il predetto contratto di locazione stabilisce che :**** Omissis **** che accettano, porzione del maggior fabbricato bifamiliare, composto da due unità immobiliari, ubicato nel Comune di Pistoia, località "La Forretta", Via dei Platani n.9/G; quale porzione consistente più esattamente nell'unità immobiliare per civile abitazione dislocantesi ai piani primo e secondo, avente accesso indipendente al piano terra a mezzo di vano scale esclusivo. Detta unità immobiliare è composta da: ampio soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere, disimpegno, bagno e tre terrazzi, al piano primo; da vano mansarda, bagno e terrazza, al piano secondo. Nella locazione sono altresì compresi:

a) l'uso esclusivo di un posto auto scoperto sito nel resede esterno, limitrofo al seminterrato destinato a locale centrale termica, vano contatori elettrici, locale deposito o rimessa, oltre ai diritti a comune su porzione del resede esterno di pertinenza esclusiva dell'altra unità immobiliare, limitatamente all'accesso, viabilità e spazi di manovra. A tal proposito è fatto espressamente divieto alla conduttrice di utilizzare la residua porzione del resede esterno circostante il fabbricato, essendo, come già detto, in proprietà e in uso esclusivi dell'altra unità immobiliare posta al piano terra. Quanto concesso in locazione e' rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel foglio 159 dal mappale 305 sub. 2, cat. A/7, classe 3, vani 10,5 e rendita catastale Euro 1.843,75. Il contratto sopra citato risulta ad oggi scaduto ed infatti l'Agenzia delle Entrate in data 11/06/2024 ha comunicato che: sulla base di una visura dei dati presenti in Anagrafe tributaria, a carico di **** Omissis **** non risultano registrati e attualmente in essere contratti di locazione, comodato o altro contratto dal quale si ricavi l'eventuale occupazione ad oggi di terzi relativamente ai beni immobili descritti (v. allegato).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Oltre al canone, secondo quanto stabilito nel contratto di locazione 4+4 ad uso abitativo stipulato in data 7/08/2012 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 27/08/2012 al N. 4760 ad oggi scaduto, sono a carico della parte conduttrice le spese elencate dall'art. 9 della legge n. 392/1978 relative all'uso delle parti comuni dell'intero fabbricato bifamiliare del quale costituisce porzione l'unità immobiliare locata, le spese condominiali derivanti dall'appartenenza al "Consorzio La Forretta", nonché, per patto espresso, l'importo della polizza assicurativa dell'unità locata e le spese di riparazione dell'impianto di riscaldamento. Il tutto nella misura del 50% (cinquanta per cento). In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del gas, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni e alla tassa per la rimozione dei rifiuti. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire entro giorni 5 dalla richiesta. Le spese condominiali relative al "Consorzio La Forretta" saranno anticipate da parte del locatore, che avrà diritto ad ottenere il rimborso dalla parte conduttrice. Il relativo importo dovrà essere quindi rimborsato unitamente al canone ed alle spese comuni dello stabile, e con le medesime modalità. La parte conduttrice ha diritto di visionare i documenti giustificativi delle spese condominiali, facendone richiesta al locatore. Fermo restando che è necessaria la valutazione sulla opponibilità o meno alla procedura del rapporto locativo attualmente in essere. Sulla base dei riscontri con operatori economici del settore immobiliare locale (v. allegato), l'importo del giusto prezzo della locazione è stato valutato in 725 €/mese mentre quello attualmente applicato risulta di 500 €/mese ovvero superiore a quello giusto diminuito di un terzo.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI N. 31

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI 9/G

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/1971 al 26/01/1999	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ersoch Maurizio	02/10/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	21/10/1971		6536
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	21/10/1971	4163			
Dal 26/01/1999 al 01/08/2024	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	26/01/1999	81/2983	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	01/03/1999	1642	1184
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	11/02/1999	258	4		

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza viene inserito come allegato alla perizia.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI N. 31

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/1971 al 26/01/1999	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ersoch Maurizio	02/10/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	21/10/1971		6536
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	21/10/1971	4163			
Dal 26/01/1999 al 01/08/2024	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	26/01/1999	81/2983	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	01/03/1999	1642	1184
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
UFFICIO DEL REGISTRO DI PISTOIA	11/02/1999	258	4		

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.

Non risultano atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza viene inserito come allegato alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI 9/G

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 18/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.
Iscritto a Pistoia il 22/05/2009
Reg. gen. 4239 - Reg. part. 854
Quota: 171
Importo: € 1.150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 575.000,00
Rogante: Regni Marco
Data: 20/05/2009
N° repertorio: 205485/40832
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Iscritto a Pistoia il 08/06/2011
Reg. gen. 4652 - Reg. part. 977
Quota: 1/1
Importo: € 1.150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 575.000,00
Percentuale interessi: 3,95 %
Rogante: Regni Marco
Data: 31/05/2011
N° repertorio: 210811/44707
- **Ipoteca Legale** derivante da ruolo (Art. 77 del DPR n. 602 del 1973)
Iscritto a Pistoia il 09/10/2013
Reg. gen. 6943 - Reg. part. 1152
Quota: 1/1
Importo: € 147.348,66
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 73.674,33
Rogante: Equitalia centro SpA
Data: 09/10/2013
N° repertorio: 638/4113
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 14/01/2016
Reg. gen. 5950 - Reg. part. 895
Quota: 1/1
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 37.438,40

Spese: € 4.189,07
Interessi: € 3.372,53
Percentuale interessi: 0,30 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 14/01/2016
N° repertorio: 133/2016

Note: ##La presente formalità è anche contro Nesti Luana nata il 27/03/1948 a Pistoia (CF. NSTLNU48C67G713X) relativamente all'unità negoziale n. 1 non facente parte del pignoramento in oggetto (Abitazione Categoria A7 in Foglio 159 Particella 305 Subalterno 5 e fabbricato Categoria C6 in Foglio 159 Particella 305 Subalterno 3 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà). La presente formalità è anche contro Villani Nazarena nata il 13/09/1929 a Pistoia (CF. VLLNZR29P53G713I) relativamente all'unità negoziale n. 1 non facente parte del pignoramento in oggetto (Abitazione Categoria A7 in Foglio 159 Particella 305 Subalterno 5 e fabbricato Categoria C6 in Foglio 159 Particella 305 Subalterno 3 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà).##

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pistoia il 17/05/2018
Reg. gen. 5295 - Reg. part. 790
Quota: 1/1
Importo: € 650.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 441.024,52
Spese: € 27.938,23
Interessi: € 180.837,21
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 17/05/2018
N° repertorio: 1481/2018
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024
Reg. gen. 2253 - Reg. part. 1494
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate risulta che a carico della procedura rimane la corresponsione degli oneri per la cancellazione e, contestualmente, nel corrispondere per la loro annotazione i relativi importi. Questi sono da calcolarsi in relazione alle formalità da cancellare che, per ogni annotamento, attualmente risultano essere: € 294 (euro Duecentonovantaquattro/00)

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI N. 31

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.
Iscritto a Pistoia il 22/05/2009
Reg. gen. 4239 - Reg. part. 854
Quota: 171
Importo: € 1.150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 575.000,00
Rogante: Regni Marco
Data: 20/05/2009
N° repertorio: 205485/40832
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Iscritto a Pistoia il 08/06/2011
Reg. gen. 4652 - Reg. part. 977
Quota: 1/1
Importo: € 1.150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 575.000,00
Percentuale interessi: 3,95 %
Rogante: Regni Marco
Data: 31/05/2011
N° repertorio: 210811/44707
- **Ipoteca Legale** derivante da ruolo (Art. 77 del DPR n. 602 del 1973)
Iscritto a Pistoia il 09/10/2013
Reg. gen. 6943 - Reg. part. 1152
Quota: 1/1
Importo: € 147.348,66
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 73.674,33
Rogante: Equitalia centro SpA
Data: 09/10/2013
N° repertorio: 638/4113
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 14/01/2016
Reg. gen. 5950 - Reg. part. 895
Quota: 1/1
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 37.438,40
Spese: € 4.189,07
Interessi: € 3.372,53
Percentuale interessi: 0,30 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 14/01/2016

N° repertorio: 133/2016

Note: ##La presente formalità è anche contro Nesti Luana nata il 27/03/1948 a Pistoia (CF. NSTLNU48C67G713X) relativamente all'unità negoziale n. 1 non facente parte del pignoramento in oggetto (Abitazione Categoria A7 in Foglio 159 Particella 305 Subalterno 5 e fabbricato Categoria C6 in Foglio 159 Particella 305 Subalterno 3 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà). La presente formalità è anche contro Villani Nazarena nata il 13/09/1929 a Pistoia (CF. VLLNZR29P53G713I) relativamente all'unità negoziale n. 1 non facente parte del pignoramento in oggetto (Abitazione Categoria A7 in Foglio 159 Particella 305 Subalterno 5 e fabbricato Categoria C6 in Foglio 159 Particella 305 Subalterno 3 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà).##

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pistoia il 17/05/2018
Reg. gen. 5295 - Reg. part. 790
Quota: 1/1

Importo: € 650.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 441.024,52

Spese: € 27.938,23

Interessi: € 180.837,21

Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 17/05/2018

N° repertorio: 1481/2018

Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2253 - Reg. part. 1494

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate risulta che a carico della procedura rimane la corresponsione degli oneri per la cancellazione e, contestualmente, nel corrispondere per la loro annotazione i relativi importi. Questi sono da calcolarsi in relazione alle formalità da cancellare che, per ogni annotamento, attualmente risultano essere: € 294 (euro Duecentonovantaquattro/00)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI 9/G

Nel vigente Regolamento Urbanistico, la zona dove ricade il fabbricato è classificata TR1: Tessuti di recente formazione - TR1 - Tessuti di recente formazione stabili-consolidati. Tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria. Il riferimento è quello del Art. 41 delle Norme Tecniche Attuazione (NTA). Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- * residenziale;
- * direzionale e di servizio;
- * artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale;
- * commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita;
- * turistico-ricettiva extra-alberghiera;
- * pubbliche o di interesse pubblico;
- * parcheggio a servizio delle attività ammesse;
- * verde privato.

Gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di Sua inferiore a 45 mq. Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art.38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1; le altezze dei nuovi edifici ricostruiti non dovranno superare le altezze degli edifici adiacenti, nel rispetto dei limiti previsti all'art. 27, c1, lettera a) del presente RU. Per la ristrutturazione edilizia è ammesso l'aumento di superficie da ritrovare all'interno dell'involucro esistente. Le autorimesse interrato sono consentite nei tessuti TR1 e TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico di cui al precedente art. 39. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di SCal non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data del 17/04/2013 e per ogni unità immobiliare con destinazione d'uso di interesse collettivo esistente alla data del 31/12/2005 alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade) e delle altezze massime previste dall'art. 27, comma 1 lettera a):

- nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione;
- nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme;
- nei casi di edifici condominiali l'intervento dovrà essere realizzato sulla base di un progetto unitario esteso all'intero immobile e approvato dai condomini;
- qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola o a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le zone omogenee TR, VP e agricola;
- adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento.

In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SU per alloggio, a condizione:

- che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B;
- che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R;
- che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i.

Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire. Fermo restando l'obbligo di verifica della dotazione dei parcheggi di cui al seguente articolo 62, nei casi di impossibilità di reperimento degli stessi ne è consentita la monetizzazione.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI N. 31

Nel vigente Regolamento Urbanistico, la zona dove ricade il fabbricato è classificata - TR1 - Tessuti di recente formazione stabili-consolidati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI 9/G

L'immobile non 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. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato venne costruito con Licenza Edilizia n. 175 del 19/06/1972, la licenza di abitabilità di cui al Prot. 21960 del 10/09/1973, è stata rilasciata dal Comune di Pistoia in data 18/07/1977. Il collaudo delle strutture portanti venne acquisito dall'Ufficio del Genio Civile al prot. 332 del 30/01/1975, di cui alla Pratica 247/1972. Il bene è soggetto anche ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 42/04 (beni paesaggistici e ambientali ex L. 1497/39 e L. 431/85). Infine, per conformare i documenti depositati allo stato effettivo dei luoghi è stata presentata Sanatoria N. Istanza Telematica n. 1957/2022 con Protocollo N. 75995 in data 13/06/2022 e successiva richiesta di permesso di costruire in sanatoria N. Istanza Telematica 1279/2023 del 16/08/2023. Nella relazione allegata alla domanda di sanatoria edilizia di cui all'art. 145 della LR 65/2014, risulta che tutti i locali rispettano i requisiti minimi, sia di superficie che di altezza, nonché di superficie di areazione, con l'eccezione di una camera del piano primo (locale 8), detto parametro è in ogni caso conforme in virtù di quanto stabilito all'Art. 48, comma 4 del vigente Regolamento Edilizio del Comune. Altresì sono rispettati i requisiti di cui al Art. 50 comma 4, come applicabili. Ulteriore precisazione deve essere fatta per il locale cottura del piano primo. La superficie di metri quadrati 8,20 è conforme perché trattasi di spazio cottura quale locale autonomo, la cui superficie non può essere inferiore a mq 4 e non superiore a mq 9. Conseguentemente sarà rilasciabile La certificazione di abitabilità. La richiesta di permesso di costruire in sanatoria N. Istanza Telematica n. 1279/2023 del 16/08/2023 è, ad oggi, in corso di esame da parte del Comune e quindi non è individuabile con certezza se e quando verrà rilasciato il richiesto permesso di costruire, nelle forme previste dal Comune e dal Genio Civile, né sono quantificati ad oggi gli oneri e la sanzione edilizia e per l'esistente vincolo paesaggistico corrispondenti. Dall'esame sommario effettuato sulla pratica depositata in Comune e dai colloqui con i tecnici dell'Edilizia Privata risulta che è comunque probabile che il permesso in sanatoria venga rilasciato.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, infatti è in corso di esame da parte del Comune di Pistoia il permesso di costruire in sanatoria N. Istanza Telematica n. 1279/2023 del 16/08/2023. Detta richiesta in sanatoria, afferente tutte le unità immobiliari del fabbricato bifamiliare, evidenzia dettagliatamente le differenze tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, esse sono descritte e riprese dalla relazione tecnica allegata alla richiesta di permesso e consistono in:

“Piano seminterrato

- sono state modificate le aperture del lato nord (interrato) di una rimessa (quella posta ad est) e del locale

centrale termica;

- le due cantine interne sono state ridimensionate e collegate;
- nella rimessa lato est è stata inserita una scala che collega al piano terreno.

Piano terreno (riguarda l'unità immobiliare non contenuta nel presente pignoramento immobiliare ma ci sono interazioni con il bene pignorato nel piano seminterrato)

Come detto sopra si sommano modifiche attuate ab origine con altre relative all'ampliamento del 2005:

- una generale riorganizzazione delle strutture portanti con le posizioni dei pilastri e diverse aperture nelle murature perimetrali;
- ampliamento del bagno della camera padronale;
- formazione della scala di collegamento con il piano seminterrato;
- formazione di un cavedio per l'alloggio impianti nell'ambito del locale cucina (locale 3);
- diversa articolazione di alcune aperture verso l'esterno, sui 4 lati. ##

Piano primo e soffitta

- una diversa articolazione del soggiorno su due livelli, con eliminazione del corridoio verso lo spazio cucina;
- piccole variazioni sulla collocazione di 2 pilastri in zona notte;
- diversa articolazione di alcune aperture verso l'esterno, su 3 lati, escluso il lato ovest;
- diversa formazione del bagno al piano soffitta;
- eliminazione del tramezzo di divisione fra due ambiti della soffitta."

I costi di adeguamento degli impianti relativi all'appartamento sono ricompresi nell'allegato calcolo del valore.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI N. 31

L'immobile non 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. L'immobile risulta agibile.

Il bene è soggetto anche ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 42/04 (beni paesaggistici e ambientali ex L. 1497/39 e L. 431/85). Le pratiche edilizie sono le stesse già indicate per l'appartamento al primo e secondo piano.

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 esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, infatti è in corso di esame da parte del Comune di Pistoia il permesso di costruire in sanatoria N. Istanza Telematica 1279/2023 del 16/08/2023 relativo all'intero fabbricato plurifamiliare, per difformità presenti nei piani dell'edificio. In particolare nella pertinenza a est (rimessa) è stata modificata l'apertura sul lato nord, è stata inserita all'interno una scala che collega al piano terreno con l'altra unità immobiliare non pignorata e di

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI 9/G

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

Non è stato costituito un condominio. Durante il sopralluogo gli occupanti dell'unità immobiliare abitativa pignorata hanno dichiarato che non vi sono debiti pregressi riguardanti le spese comuni che non siano stati corrisposti, compresi anche quelli dovuti al Consorzio La Forretta di cui all'articolo 4 del contratto di locazione stipulato in data 7/08/2012 **** Omissis ****

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI N. 31

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

Nel contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 7/08/2012 e registrato presso la Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 27/08/2012 al N. 4760 è stabilito che nella locazione sono altresì compresi:

- a) l'uso esclusivo di un posto auto scoperto sito nel resede esterno, limitrofo ai posti auto di uso esclusivo all'altra unità immobiliare di proprietà di terzi, posta al piano terra del medesimo fabbricato;
- b) i proporzionali diritti sulle parti comuni del maggior fabbricato come per legge, consuetudine e destinazione ed in particolare sopra i vani posti al piano seminterrato destinati a centrale termica, vano contatori elettrici, locale deposito o rimessa oltre ai diritti a comune su porzione del resede esterno di pertinenza esclusiva dell'altra unità immobiliare, limitatamente all'accesso, viabilità e spazi di manovra.

I dati catastali della pertinenza non sono inseriti nel contratto di locazione stipulato in data 7/08/2012 (4+4) ed oggi scaduto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili e accessibilità, caratteristiche e peculiarità delle zone 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, 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 quadrato 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 all'immobile oggetto della stima.

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani 9/G

Appartamento per civile abitazione posto su due piani in edificio bifamiliare, con accesso indipendente da resede tramite vano scala esclusivo, composto: al piano terreno da accesso al vano scale, al primo piano da salone, cottura, pranzo, ripostiglio, due camere e due bagni, oltre tre terrazze; al piano secondo da ampio vano accessorio con copertura inclinata mansardata, bagno e ampia terrazza scoperta esterna praticabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 159, Part. 305, Sub. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 374.874,93

L'unità immobiliare si trova a Pistoia in edificio bifamiliare nella zona a Nord di Capostrada e nelle vicinanze di Gello, in un ambito con toponimo "La Forretta", comprendente abitazioni di tipo signorile, inserite in quella zona di particolare pregio, lungo una strada traversa di via Modenese, in posizione più a Nord della città. Il complesso, realizzato e circondato da area a comune comprendente giardino e percorso carrabile e rampa di accesso al seminterrato, è costituito da un piano seminterrato, dove trovano luogo solo cantine e rimesse, nonché un locale termico condominiale (centrale termica), un piano terreno dove si trova un appartamento di proprietà di terzi ed un piano primo, oggetto del pignoramento, collegato ad un piano soffitte con terrazza esterna praticabile. L'immobile è stato costruito con Licenza Edilizia n. 175 del 19/06/1972 e si trova a nord di Pistoia in zona facilmente raggiungibile, ben collegata dotata di servizi e non molto distante da negozi e centri di interesse, nella zona non sono presenti parcheggi pubblici ma la via dei Platani, strada ad uso pubblico, ha una dimensione trasversale ampia e sufficiente a consentire il parcheggio di autoveicoli. L'appartamento, pur non avendo le caratteristiche di lusso, è dotato di un'ampia metratura, di finiture di qualità, impianti e servizi di livello superiore rispetto a quelli delle abitazioni di tipo residenziale. Per stimare l'unità si è ritenuto opportuno eseguire le operazioni che possono essere riassunte sinteticamente nei seguenti punti: rilevamento delle dimensioni metriche dei beni, individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, indagini tendenti ad esaminare le condizioni di mercato, ricerche presso gli Uffici competenti (Comune, Catasto, etc.) e di ogni altra informazione utile tramite colloqui con operatori del territorio. L'attribuzione del valore ai beni oggetto di stima scaturisce dalla applicazione del metodo sintetico comparativo. Il valore, in questo metodo di stima, deriva da ricerche di mercato e da indagini sulla situazione della domanda e dell'offerta in relazione alle caratteristiche proprie del bene raffrontate a quelli "comparabili", facendo riferimento al valore unitario al metro-quadro di superficie lorda. Detto valore è stato desunto utilizzando: informazioni sulla pubblicità immobiliare locale, dati e nozioni fornite da operatori del settore e i valori pubblicati dalle banche dati di Borsino Immobiliare e OMI (Agenzia delle Entrate) afferenti alla zona interessata e contratti di compravendita stipulati nel periodo relativi a immobili in zone comparabili. La zona cui si riferiscono i valori OMI presenta disomogeneità di qualità edilizia con valori più alti e valori più bassi. Sono state quindi considerate le specifiche caratteristiche dell'immobile: caratteristiche posizionali estrinseche (ambientali e infrastrutturali), caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia), caratteristiche produttive (capacità di produrre reddito). Queste quattro principali caratteristiche hanno notevole significato economico ed impatto sul valore di mercato del bene. Le caratteristiche posizionali estrinseche corrispondono al valore del terreno: qualificazione infrastrutturale, prossimità al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base, qualificazione ambientale, salubrità della zona, contesto sociale, assenza di rumori, bassa densità edilizia. Le caratteristiche posizionali intrinseche riflettono la qualità compositiva della costruzione: panoramicità o visibilità, orientamento, soleggiamento, luminosità, ventilazione, salubrità dei vani. Le caratteristiche tecnologiche corrispondono al costo della costruzione: riflettono il valore della produzione edilizia, il livello delle finiture, la presenza di ascensore, le dotazioni dei servizi, la qualità degli infissi interni ed esterni. Le caratteristiche produttive riguardano le eventuali esenzioni fiscali, la detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, i limiti e i vincoli conseguenti alla locazione, il tipo di impianti di riscaldamento e i consumi energetici. Tra le caratteristiche posizionali estrinseche in via dei Platani sono ottime la qualità ambientale, la salubrità della zona, l'assenza di rumori, la bassa densità abitativa e il contesto

sociale. I Piani Comunali prevedono per la zona un consolidamento visto che la stessa è già edificata e urbanizzata. Per quanto attiene le situazioni posizionali intrinseche l'appartamento possiede ottime caratteristiche di ventilazione, di soleggiamento e luminosità. In relazione alle caratteristiche tecnologiche l'immobile possiede alto livello delle finiture e della dotazione impiantistica. Possiede inoltre discrete caratteristiche produttive per quanto riguarda la possibilità di produrre reddito. L'assegnazione del punteggio alle quattro caratteristiche del bene da valutare, riassunto nel valore di k, permette di ricavare il valore del parametro unitario di superficie (metro quadrato), che può essere maggiore o minore del valore di riferimento, ricavato dalle ricerche di mercato. Nei calcoli allegati viene ricavato il valore di k che risulta superiore all'unità per le precedenti considerazioni. Tramite il prodotto tra K e il valore medio ordinario, quest'ultimo ricavato come riportato precedentemente, si ottiene il valore a metro quadrato dell'immobile in situazione di ordinarietà. Applicando pertanto le aggiunte e detrazioni opportune è stato ricavato infine il valore complessivo del bene. Nella effettuazione della stima è stato considerato che la vetustà dell'immobile corrisponde alla media di zona e che inoltre il fabbricato è stato recentemente sottoposto ad interventi di manutenzione straordinaria e a migliorie. Sono state quindi apportate le detrazioni per progettazioni, certificazioni, lavori, sanzioni edilizie per regolarizzazione della legittimità urbanistica ed edilizia del fabbricato, oneri tecnici e per l'assenza di garanzie per il tipo particolare di vendita, stato di occupazione dell'appartamento. La detrazione per certificazioni e relativi lavori è di circa 7.000 €, quella per certificazioni, sanzioni e regolarizzazione catastale € 7000. Per quanto attiene la detrazione per stato di occupazione sono state considerate la rendita da locazione, la durata del contratto, le condizioni di locazione, il conduttore, le condizioni di mercato. La detrazione deriva dalla differenza tra il valore ipotetico dell'usufrutto per la durata residua della locazione e la somma derivante attualizzando ad oggi i futuri canoni netti (500 €/mese rivalutati, al netto delle spese di parte padronale) ed è risultata di circa 11000 €. Le detrazioni di valore sono indicate in dettaglio nell'allegato riepilogo di calcolo del valore. In definitiva il valore netto a metro quadrato commerciale, con il metodo sintetico-comparativo, è desunto in allegato ed è risultato poco superiore a €/mq 1500. Nelle schede allegate sono contenute le elaborazioni che conducono alla stima.

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani n. 31

Rimessa al piano seminterrato con annessi due locali per utilizzo come cantina e come lavanderia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 159, Part. 305, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 21.904,27

La stima del bene è redatta applicando alla superficie commerciale complessiva ridotta, lo stesso prezzo unitario ricavato per l'appartamento al primo piano e soffitta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - via dei Platani 9/G	212,73 mq	1.762,21 €/mq	€ 374.874,93	100,00%	€ 374.874,93
Bene N° 2 - Porzione d'immobile Pistoia (PT) - via dei Platani n. 31	12,43 mq	1.762,21 €/mq	€ 21.904,27	100,00%	€ 21.904,27
Valore di stima:					€ 396.779,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	9,00	%
Stato di possesso	11203,00	€

Valore finale di stima: € 349.000,00

Per la stima del bene è stato utilizzato il metodo dei valori tipici che consente di operare anche in assenza di un campione formato rigorosamente da beni omogenei. In questo caso il valore di riferimento è costituito dalla compravendita che ha fatto registrare il prezzo medio, ricavato mediando i dati contenuti nei contratti di acquisto di immobili simili ed in zone analoghe, dalle pubblicazioni ufficiali (Omi e Borsino Immobiliare), da indagini sul territorio e colloqui con operatori del settore. Le caratteristiche del bene immobile prese in considerazione sono le seguenti:

- A) caratteristiche posizionali estrinseche (ambientali e infrastrutturali)
- B) caratteristiche posizionali intrinseche
- C) caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia)
- D) caratteristiche produttive (capacità di produrre reddito)

Con riferimento al prezzo medio, è possibile quantificare l'incidenza di ciascuna categoria delle citate caratteristiche, esprimendo il contributo alla sua formazione, ossia l'incidenza minima e l'incidenza massima. Il risultato fornisce il valore del parametro K da moltiplicare per il prezzo medio della zona all'attualità, tramite il quale si ricava il valore unitario a mq dell'immobile oggetto della stima. Applicando pertanto le aggiunte e le detrazioni opportune per potenzialità dell'edificio, vetustà, oneri per certificazioni impianti, lavori, assenza di garanzie, stato di occupazione, è stato ricavato il valore complessivo.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sul fabbricato risultano realizzati interventi di efficientamento energetico di cui al c.d. "Decreto Rilancio", il decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 poi coordinato con la legge di conversione 17 luglio 2020, n. 77 recante: «Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia.». In particolare i lavori previsti erano: - Isolamento dell'involucro edilizio, per le pareti verticali e per la copertura. L'isolamento delle pareti verticali avviene solo sulle pareti nord ed est. L'isolamento della copertura era previsto sulla parte esterna della soffitta. La forma esterna doveva rimanere inalterata anche perché per le pareti esterne era previsto isolante a basso spessore, c.d. nano-cappotto, che è una sorta di rasante dello spessore di 6 mm, che dunque consente di mantenere di fatto quasi lo spessore murario precedente. Sostituzione degli infissi esterni, di uguale dimensione e foggia di quelli esistenti ma con caratteristiche termotecniche di alta efficienza; -Sostituzione dell'impianto di riscaldamento dei due appartamenti previa rimozione della caldaia esistente e sua sostituzione con sistema ibrido costituito da altra caldaia, sempre alimentata a gas metano di rete e pompa di calore a funzionamento elettrico, alimentata con impianto solare termico di copertura; -Installazione di impianto fotovoltaico con sistema di accumulo dell'energia solare. La collocazione dei pannelli fotovoltaici era prevista nella copertura. Detti lavori hanno aumentato il valore dell'immobile e quindi anche quello delle unità immobiliari pignorate. Occorre considerare che la maxi tassazione sulle vendite di immobili ristrutturati con il

superbonus è divenuta pienamente operativa. Lo era già dal primo gennaio 2024 ma una circolare dell'Agenzia delle Entrate (n. 13/E/2024) ha appena fornito le istruzioni applicative del nuovo regime di plusvalenze introdotto dalla legge di Bilancio 2024. L'extratassa colpisce per un periodo di dieci anni dalla fine dei lavori, chi vende una seconda casa, a meno non sia stata ereditata o donata. In quest'arco temporale si andrà incontro al prelievo del 26% sulla plusvalenza generata dall'operazione come reddito diverso. Accanto a questo, viene introdotto un meccanismo di indeducibilità dei costi di ristrutturazione, integrale per i primi cinque anni e al 50% per i successivi cinque. Sull'indeducibilità, poi, viene chiarito che concorrono a questo calcolo solo i costi agevolati con il superbonus al 110%; sono quindi escluse tutte le versioni del superbonus a scartamento ridotto, come il 90% o il 70 per cento. Inoltre, l'indeducibilità non toccherà chi ha utilizzato il superbonus in dichiarazione ma sarà collegata esclusivamente a cessione del credito e sconto in fattura. In definitiva il contribuente che cede una seconda casa che ha ristrutturato con il Superbonus, è assoggettato ad un'imposta del 26% sulla plusvalenza generata. Le regole di calcolo della esatta imposta sono ulteriormente complicate nel caso di intervento superbonus anche sulle parti comuni. In questa fattispecie vi sono stati interventi sulle parti comuni come le pareti esterne, il riscaldamento centralizzato e la copertura con la posa in opera di pannelli fotovoltaici e relativa batteria di accumulo di energia elettrica. Come ulteriore particolarità da segnalare deve essere inoltre considerata l'opponibilità alla procedura esecutiva del contratto di locazione stipulato nell'anno 2012, considerata la avvenuta scadenza del periodo iniziale di 4+4 anni.

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 05/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ciatti Giorgio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Decreto di trasferimento (Aggiornamento al 26/01/1999)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto mappa catastale (Aggiornamento al 12/08/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Fotografie esterni (Aggiornamento al 05/08/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Vista su google maps (Aggiornamento al 05/08/2024)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofotomosaico (Aggiornamento al 05/08/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie (Aggiornamento al 20/04/2024)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Planimetrie degli immobili (Aggiornamento al 05/08/2024)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 22/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Valori OMI e Borsino Immobiliare (Aggiornamento al 12/08/2024)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Calcolo del Valore (Aggiornamento al 12/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto Regolamento Urbanistico.- (Aggiornamento al 12/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Pubblicità Immobiliare. (Aggiornamento al 12/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale colloqui con agenzie immobiliari. (Aggiornamento al 13/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CILA Superbonus (Aggiornamento al 19/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta permesso in sanatoria (Aggiornamento al 16/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione (Aggiornamento al 07/08/2012)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Risposta Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 11/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Avviso di sopralluogo (Aggiornamento al 23/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stato famiglia occupante (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto riassunto matrimonio (Aggiornamento al 30/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Formalità esecutato (Aggiornamento al 01/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Formalità beni pignorati (Aggiornamento al 01/08/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli (Aggiornamento al 19/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Calcolo del valore (Aggiornamento al 12/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco allegati (Aggiornamento al 12/08/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Fotografie interni (Aggiornamento al 05/08/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani 9/G

Appartamento per civile abitazione posto su due piani in edificio bifamiliare, con accesso indipendente da resede tramite vano scala esclusivo, composto: al piano terreno da accesso al vano scale, al primo piano da salone, cottura, pranzo, ripostiglio, due camere e due bagni, oltre tre terrazze; al piano secondo da ampio vano accessorio con copertura inclinata mansardata, bagno e ampia terrazza scoperta esterna praticabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 159, Part. 305, Sub. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico, la zona dove ricade il fabbricato è classificata TR1: Tessuti di recente formazione - TR1 - Tessuti di recente formazione stabili-consolidati. Tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria. Il riferimento è quello del Art. 41 delle Norme Tecniche Attuazione (NTA). Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: * residenziale; * direzionale e di servizio; * artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale; * commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita; * turistico-ricettiva extra-alberghiera; * pubbliche o di interesse pubblico; * parcheggio a servizio delle attività ammesse; * verde privato. Gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di Sua inferiore a 45 mq. Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art.38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1; le altezze dei nuovi edifici ricostruiti non dovranno superare le altezze degli edifici adiacenti, nel rispetto dei limiti previsti all'art. 27, c1, lettera a) del presente RU. Per la ristrutturazione edilizia è ammesso l'aumento di superficie da ritrovare all'interno dell'involucro esistente. Le autorimesse interrato sono consentite nei tessuti TR1 e TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico di cui al precedente art. 39. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di SCal non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data del 17/04/2013 e per ogni unità immobiliare con destinazione d'uso di interesse collettivo esistente alla data del 31/12/2005 alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade) e delle altezze massime previste dall'art. 27, comma 1 lettera a): - nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione; - nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme; - nei casi di edifici condominiali l'intervento dovrà essere realizzato sulla base di un progetto unitario esteso all'intero immobile e approvato dai condomini; - qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola o a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le zone omogenee TR, VP e agricola; - adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SU per alloggio, a condizione: - che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B; - che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R; - che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i. Il mancato

raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire. Fermo restando l'obbligo di verifica della dotazione dei parcheggi di cui al seguente articolo 62, nei casi di impossibilità di reperimento degli stessi ne è consentita la monetizzazione.

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via dei Platani n. 31
Rimessa al piano seminterrato con annessi due locali per utilizzo come cantina e come lavanderia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 159, Part. 305, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico, la zona dove ricade il fabbricato è classificata - TR1 - Tessuti di recente formazione stabili-consolidati.

Prezzo base d'asta: € 349.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 30/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 349.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via dei Platani 9/G		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 159, Part. 305, Sub. 2, Categoria A7	Superficie	212,73 mq
Stato conservativo:	La costruzione del fabbricato plurifamiliare a Pistoia in via dei Platani n. 31 è iniziata intorno all'anno 1972. Con comunicazione di inizio lavori CIL del 16/11/2021 e tipo di intervento manutenzione ordinaria, come definito dall'art. 23 delle norme del Regolamento Urbanistico (art. 136, comma 1 lettera a) L.R. 65/2014), sono stati previsti gli interventi per l'intero fabbricato plurifamiliare: - bonifica delle parti in cemento armato faccia vista; - ripristini di parti di intonaco ammalorate; - ripristini di parti di terrazze pure ammalorate; - tinteggiature delle parti sulle quali si interviene con i medesimi colori presenti. L'appartamento pignorato, ubicato ai piani primo e secondo, è in ottimo stato di conservazione, non necessita di interventi di rinnovo e di manutenzione straordinaria. Le finiture sono di pregio ed i vani sono ampi, luminosi e arieggiati. Nell'anno 2023 sono stati eseguiti interventi rientranti dell'ambito di quelli (Superbonus) con contributo di cui all'art. 119 del DL n. 34 del 2020. Con comunicazione CILA Superbonus del 19/10/2022 (Comunicazione inizio lavori asseverata per gli interventi di cui all'art. 119 del DL n. 34 del 2020), sono stati infatti previsti gli interventi di: isolamento termico di pareti verticali esterne, della copertura, sostituzione finestre, sostituzione caldaie singole con installazione di sistema centralizzato ibrido con pompa di calore e di installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. Detti interventi con contributo al 110% dello Stato, soggetti ai controlli da parte dell'Agenzia Nazionale per l'Efficienza Energetica insieme all'Agenzia delle Entrate, hanno certamente migliorato lo stato complessivo del fabbricato e ne hanno incrementato il valore.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto su due piani in edificio bifamiliare, con accesso indipendente da resede tramite vano scala esclusivo, composto: al piano terreno da accesso al vano scale, al primo piano da salone, cottura, pranzo, ripostiglio, due camere e due bagni, oltre tre terrazze; al piano secondo da ampio vano accessorio con copertura inclinata mansardata, bagno e ampia terrazza scoperta esterna praticabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via dei Platani n. 31		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 159, Part. 305, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	12,43 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione, non necessita di interventi di rinnovo o di manutenzione straordinaria, ad esclusione della demolizione della scala interna, della chiusura della porta che conduce alla unità immobiliare al piano terreno di proprietà di terzi e del rifacimento del solaio del		

	piano terreno nella zona del vano scala.
Descrizione:	Rimessa al piano seminterrato con annessi due locali per utilizzo come cantina e come lavanderia.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI 9/G

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.
Iscritto a Pistoia il 22/05/2009
Reg. gen. 4239 - Reg. part. 854
Quota: 171
Importo: € 1.150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 575.000,00
Rogante: Regni Marco
Data: 20/05/2009
N° repertorio: 205485/40832
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Iscritto a Pistoia il 08/06/2011
Reg. gen. 4652 - Reg. part. 977
Quota: 1/1
Importo: € 1.150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 575.000,00
Percentuale interessi: 3,95 %
Rogante: Regni Marco
Data: 31/05/2011
N° repertorio: 210811/44707
- **Ipoteca Legale** derivante da ruolo (Art. 77 del DPR n. 602 del 1973)
Iscritto a Pistoia il 09/10/2013
Reg. gen. 6943 - Reg. part. 1152
Quota: 1/1
Importo: € 147.348,66
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 73.674,33
Rogante: Equitalia centro SpA
Data: 09/10/2013
N° repertorio: 638/4113
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 14/01/2016
Reg. gen. 5950 - Reg. part. 895
Quota: 1/1
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 37.438,40
Spese: € 4.189,07
Interessi: € 3.372,53

Percentuale interessi: 0,30 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/01/2016

N° repertorio: 133/2016

Note: ##La presente formalità è anche contro Nesti Luana nata il 27/03/1948 a Pistoia (CF. NSTLNU48C67G713X) relativamente all'unità negoziale n. 1 non facente parte del pignoramento in oggetto (Abitazione Categoria A7 in Foglio 159 Particella 305 Subalterno 5 e fabbricato Categoria C6 in Foglio 159 Particella 305 Subalterno 3 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà). La presente formalità è anche contro Villani Nazarena nata il 13/09/1929 a Pistoia (CF. VLLNZR29P53G713I) relativamente all'unità negoziale n. 1 non facente parte del pignoramento in oggetto (Abitazione Categoria A7 in Foglio 159 Particella 305 Subalterno 5 e fabbricato Categoria C6 in Foglio 159 Particella 305 Subalterno 3 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà).##

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pistoia il 17/05/2018

Reg. gen. 5295 - Reg. part. 790

Quota: 1/1

Importo: € 650.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 441.024,52

Spese: € 27.938,23

Interessi: € 180.837,21

Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 17/05/2018

N° repertorio: 1481/2018

Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2253 - Reg. part. 1494

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEI PLATANI N. 31

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Iscritto a Pistoia il 22/05/2009

Reg. gen. 4239 - Reg. part. 854

Quota: 171

Importo: € 1.150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 575.000,00

Rogante: Regni Marco

Data: 20/05/2009

N° repertorio: 205485/40832

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Iscritto a Pistoia il 08/06/2011

Reg. gen. 4652 - Reg. part. 977

Quota: 1/1

Importo: € 1.150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 575.000,00

Percentuale interessi: 3,95 %

Rogante: Regni Marco

Data: 31/05/2011

N° repertorio: 210811/44707

- **Ipoteca Legale** derivante da ruolo (Art. 77 del DPR n. 602 del 1973

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6943 - Reg. part. 1152

Quota: 1/1

Importo: € 147.348,66

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 73.674,33

Rogante: Equitalia centro SpA

Data: 09/10/2013

N° repertorio: 638/4113

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 14/01/2016

Reg. gen. 5950 - Reg. part. 895

Quota: 1/1

Importo: € 45.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 37.438,40

Spese: € 4.189,07

Interessi: € 3.372,53

Percentuale interessi: 0,30 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/01/2016

N° repertorio: 133/2016

Note: ##La presente formalità è anche contro Nesti Luana nata il 27/03/1948 a Pistoia (CF.

NSTLNU48C67G713X) relativamente all'unità negoziale n. 1 non facente parte del pignoramento in

oggetto (Abitazione Categoria A7 in Foglio 159 Particella 305 Subalterno 5 e fabbricato Categoria C6 in

Foglio 159 Particella 305 Subalterno 3 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà). La presente

formalità è anche contro Villani Nazarena nata il 13/09/1929 a Pistoia (CF. VLLNZR29P53G713I)

relativamente all'unità negoziale n. 1 non facente parte del pignoramento in oggetto (Abitazione Categoria A7 in Foglio 159 Particella 305 Subalterno 5 e fabbricato Categoria C6 in Foglio 159 Particella 305 Subalterno 3 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà).##

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pistoia il 17/05/2018

Reg. gen. 5295 - Reg. part. 790

Quota: 1/1

Importo: € 650.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 441.024,52

Spese: € 27.938,23

Interessi: € 180.837,21

Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 17/05/2018

N° repertorio: 1481/2018

Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/03/2024

Reg. gen. 2253 - Reg. part. 1494

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura