

**TRIBUNALE DI PISTOIA**

Procedura Concordato Preventivo n.ro 25/2012 R.C.F.-----

Riferimento: Concordato Preventivo ' [REDACTED]

Giudice Delegato: Dr. Raffaele D'Amora.-----

Commissario Giudiziale: Dr. Giulio Tabucchi.-----

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

Il sottoscritto Geom. Maurizio Bechini, già nominato **C.T.U.** nella procedura di Concordato Preventivo in oggetto e di cui aveva depositato relazione datata 03-07-2013, in data 09-09-2014 riceveva nomina per lo svolgimento del seguente incarico:-----

1. *quantificazione del valore di ciascuna singola unità immobiliare, comprensiva di eventuali pertinenze e accessori, in modo da poter costituire lotti di vendita autonomi;*
2. *verifica della conformità urbanistica delle singole unità immobiliari e di tutto quanto necessario al fine di poter procedere con la relativa vendita;*
3. predisposizione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE), per ciascuna unità immobiliare, ai sensi di quanto previsto dalla legge;

il tutto relativamente ai **24** beni immobili posti in Pistoia, Lido di Ca  
maiore, Pescia, Quarrata, Reggello, articolati in più unità immobiliari.-----

In adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver proceduto ad un attento esame della documentazione fornitagli, e di quanto accertato e/o reperito presso i Pubblici Uffici, dopo aver effettuato accesso presso gli immobili in oggetto, è in grado di riferire quanto segue.-----



\*\*\*\*\*

### RELAZIONE DEL C.T.U.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto C.T.U. ha dovuto effettuare vari sopralluoghi al fine di "rilevare" il gran numero di immobili, sopralluoghi ripetuti anche in più sessioni che hanno richiesto tempo, provvedendo pertanto a visionare sia esternamente che internamente detti immobili. Purtroppo vi è stata difficoltà su alcune unità immobiliari per le quali ad oggi non è stato possibile eseguire il sopralluogo interno per i rilievi del caso, inoltre per alcuni non è stato reperito il libretto caldaia utile per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.-----

Si è provveduto a ricercare, visionare e chiedere copia delle documentazioni depositate presso i pubblici Uffici, utili per verificare gli atti urbanistici che hanno legittimato i vari immobili.-----

Sono stati pertanto reperiti gli elaborati grafici delle varie Licenze, Concessioni e/o Permessi a Costruire degli immobili oggetto della presente relazione, oltre alle dichiarazioni di Abitabilità e/o conformità qualora esistenti.-----

Visto la grande quantità del materiale reperito (circa n,ro **347** tra elaborati grafici di Concessioni, licenze, Permessi a costruire, De



nuncie di inizio Attività, dichiarazioni di Abitabilità e/o conformità e relativi allegati), la copia delle suddette documentazioni, per economia di riproduzione, viene allegata alla presente relazione su supporto informatico (DVD), suddivise per ciascun immobile (**AL LEGATO H**).-----

Per facilità di lettura vengono ripetuti anche alcuni dati presenti nella precedente relazione del 03-07-2013, semmai opportunamente aggiornati, in particolar modo per quelli catastali e per la stima che verrà reindicata quella sintetica del 03-07-2013 (anche se è bene precisare che dal 2013 ad oggi vi sono state delle “flessioni” anche **importanti** nel mercato immobiliare, oltre al maggior “deterioramento” sofferto da alcuni beni, soprattutto quelli in corso di costruzione e/o quelli non in uso, perchè abbandonati a se stessi), provvedendo però a quantificare il valore per ciascuna unità immobiliare, formante l’eventuale lotto, corredata delle relative pertinenze ed accessori, oltreché per la “provenienza” dei vari immobili, precisando che la [REDACTED]

[REDACTED] in data **21/07/2010** con Verbale di Assemblea Straordinaria notaio Lorenzo Zogheri in Pistoia, repert. 29.214 Raccolta 11.688, registrato a Pistoia il 06/0/2010 al n. 6007, tra le altre cose, si trasformava in Società a Responsabilità Limitata, assumendo pertanto la seguente denominazione:-----

[REDACTED]  
[REDACTED]

**A.- IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI ED ALLEGATI**

Gli immobili oggetto della presente relazione sono posti in Pistoia, Lido di Camaiore, Pescia, Quarrata, Reggello, e sono articolati in più unità immobiliari.-----

Per facilità di lettura, gli stessi saranno elencati in apposita lista recante i n.ri dal **1** al **24** (come per'altro nella relazione tecnica del Geom. Massimo Melani allegata al ricorso, e nella mia precedente relazione) escludendo però gli immobili di cui al n.ro **4** (Immobile in Monsummano Terme via Grotta Giusti nc. 6-8-12 di propr. [REDACTED] [REDACTED] al n.ro **6** (Immobile in Pistoia, via Pier della Francesca c.m. di propr. [REDACTED] – complesso Rosso Veneziano), al n.ro **18** (Immobile in Pistoia, Loc. Capostrada, via della Filiera di propr. [REDACTED] – 5 posti auto) e al n.ro **19** (Immobile in Pistoia Viale Adua n. 40 di propr. [REDACTED] [REDACTED], perchè facenti capo ad altre società.-----

Segue la lista degli immobili.

**LISTA IMMOBILI**

- 1 Comune di Camaione, Località Lido di Camaione - Via Roma n. 28
- 2 Comune di Quarrata, loc. Valenzatico, via del Cantone n. 64 int. 6
- 3 Comune di Pescia, Loc. Macchie San Piero, via Croce del Tomolo n. 20/A
- 5 Comune di Pistoia, via Porta Carratica n. 17
- 7 Comune di Pistoia, via Tomasi di Lampedusa n. 149 (ex 143)
- 8 Comune di Pistoia, Loc. S. Agostino, via B. Cellini ang. via G.B. Venturi
- 9 Comune di Pistoia, Fraz. Capostrada, Viale Adua n. 479
- 10 Comune di Pistoia, Viale Adua n. 239/i
- 11 Comune di Pistoia, Via Del Brusigliano n. 234
- 12 Comune di Pistoia, Via Metello Gianni n. 27-35 ang. via Telemaco Signorini
- 13 Comune di Pistoia, Via Braille c.m.
- 14 Comune di Pistoia, via di Porta San Marco n. 207
- 15 Comune di Pistoia, Via della Madonna n. 12 (su vicolo Brontola)
- 16 Comune di Pistoia, Piazza della Sapienza n. 12/Via Bracciolini/Via del Presto
- 17 Comune di Pistoia, via Gora e Barbatole n. 149-151
- 20 Immobile Pistoia, via F.lli Bandiera n. 35
- 21 Comune di Pistoia Loc. Piana dei Vaioni, via della Forra Sanguinaria n. 81
- 22 Comune di Reggello (FI), Fraz. Cascia, via del Ponte Vecchio
- 23 Comune di Quarrata (PT), Loc. Barba via Brana c.m.
- 24 Comune di Pistoia, Loc. Valdibrana, luogo detto "il Ponticino", via di Valdibrana c.m.

**1.- IMMOBILE IN COMUNE DI CAMAIORE (LU)**

Trattasi di piena proprietà di un **appartamento** di civile abitazione del tipo da terra a tetto su due piani fuori terra, ubicato in Comune di Camaiole (LU), località Lido di Camaiole, Via Roma n. 28; composto al piano terreno da ingresso-tinello-angolo cottura, camera bagno con adiacente ripostiglio con accesso dalla corte esterna, al primo piano (che costituisce anche il sottotetto) da locali di sgombero, stanza armadi, disimpegno e w.c., con annessi in proprietà esclusiva una piccola corte interna sulla quale insiste un manufatto ad uso ripostiglio e/o lavanderia e dalla quale si accede anche all'altro ripostiglio sopra descritto.-----

Confini

Via Roma, [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo se altri.-----

Riferimenti Catastali

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiole con le seguenti indicazioni:-----

- Foglio n. **45** Particella **188 Sub. 1** unita alla particella **328**, Zona Censuaria 2, Categ. A/3, Classe 4, vani 6,5, Rendita Euro 978,56 – Via Roma n. 28, piano T-1.-----

Corrispondenza Planimetria catastale

Vi è corrispondenza tra l'immobile e la planimetria Catastale, salvo alcune imprecisioni grafiche che non influiscono ai fini della consistenza catastale.

Atti di provenienza

L'immobile in oggetto è pervenuto mediante atto Lorenzo Zogheri, Notaio in Pistoia, in data **10-11-2003**, Repert. 12.593 Raccolta 3965, registrato a Pistoia in data 04-12-2003 al n. 3436 serie 1T, Trascritto a Lucca in data 09-12-2003 Reg. Part. 14495, per acquisto dal Sig. [REDACTED]

Al Sig. [REDACTED] l'abitazione è così pervenuta:

- quanto alla quota di comproprietà in ragione di  $\frac{1}{2}$  in forza dell'atto di compravendita ricevuto Notaio Francesco Rizzo in data 11-02-1985, rep. 130017/11879, registrato a Viareggio il 01-03-1985 al n. 841 e trascritto a Lucca il 05-03-1985 al n. 1959 Reg. Particolare;
- per quanto alla restante quota di comproprietà in ragione di una metà ( $\frac{1}{2}$ ) con l'atto di donazione ricevuto dal Notaio Marco Regni in data 08-11-2001, Rep. 147388/22336, registrato a Pistoia il 27-11-2001 al n. 3055 e trascritto a Lucca in data 03-12-2001 al n. 12756 Reg. Particolare.

Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immobile 1

Come indicato in premessa, per facilità di lettura, viene riportato il valore di cui alla stima sintetica indicata nella precedente relazione del 03-07-2013.

Valore degli interi diritti di proprietà (superficie convenzionale circa mq. 114,00) arrotondando, **Euro 456.000,00** (Quattro centocinquantaseimila/00 Euro). -----

### **Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85**

Il bene in oggetto è stato costruito in data antecedente il 1° settembre 1967 e, nel corso degli anni, è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- ristrutturazione legittimata dalla Concessione Edilizia n. 59 del 16-02-1982; -----
- modifiche interne legittimate dalla Denuncia Inizio Attività presentata in Comune di Camaione in data 13-06-2002 Prot. n. 21207;-----
- il fabbricato veniva dichiarato abitabile, con ricettività per n. 2 posti letto, a decorrere dal 10-02-1983, come dal permesso n. 5 del 10-02-1983 rilasciato dal Sindaco del Comune di Camaione.-----

### **Difformità**

Preme precisare che nella rappresentazione grafica riportata sugli atti legittimanti il fabbricato, si riscontrano variazioni rispetto allo stato di fatto, in particolar modo si evidenziano diversità nella rappresentazione delle aperture esterne.

### **Certificazione Energetica**

Nei pubblici uffici non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica, pertanto il sottoscritto C.T.U. ha provveduto, previo sopralluogo e reperimento dati, a redarre apposito A.P.E. avente il seguente Codice identificativo:

**2015\_12\_22\_BCHMRZ60B26G015N\_046**

Lo stesso è stato trasmesso, via e-mail, sia in Comune che in

Regione Toscana in data 22-12-2015.



## 2.- IMMOBILE IN COMUNE DI QUARRATA (PT), VIA DEL CANTONE

Trattasi di piena proprietà di un **appartamento** di civile abitazione posto al piano secondo del più ampio fabbricato ubicato in Comune di Quarrata (PT), Via del Cantone n. 64 int. 6; composto da soggiorno-cucina, due camere, disimpegno, bagno e due terrazzi, con annessi in proprietà esclusiva un **locale deposito** al piano terra accessibile dal porticato esterno ed un **posto auto** situato sotto il porticato sul lato sud-ovest, oltre ai diritti di comproprietà pro-quota sulle parti comuni del complesso immobiliare come per legge con consuetudine e destinazione e come meglio risultanti dal regolamento di condominio con le annesse tabelle millesimali allegato all'atto ai rogiti del Notaio Marco Regni in data 31 luglio 2007 Repertorio 200335/37188, nonché dall'accampamento catastale.-----

### Confini appartamento:

a Sud-Est int. 5 di propr. [REDACTED] a Nord-Est int. 7 di propr. [REDACTED] [REDACTED] oltre a vano scale e ascensore condominiali.

### Confini posto auto :

parti condominiali per più lati, propr. [REDACTED] e [REDACTED] salvo se altri. -----

### Confini posto locale deposito:

parti condominiali per più lati, propr. [REDACTED] e [REDACTED] salvo se altri.-----

### Riferimenti Catastali

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata con le seguenti indicazioni:-----

- Foglio n. **12** Particella **905 Sub. 17**, Categ. C/6, Classe 2, cons. 13 mq, Rendita Euro 41,63 – Via del Cantone n. 62/64, piano T.;-----
- Foglio n. **12** Particella **905 Sub. 18**, Categ. C/2, Classe 3, cons. 3 mq, Rendita Euro 7,59 – Via del Cantone n. 62/64, piano T.;-----
- Foglio n. **12** Particella **905 Sub. 32**, Categ. A/3, Classe 5, vani 4, Rendita Euro 309,87 – Via del Cantone n. 62, piano 2.-----

I beni comuni catastalmente identificati sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata nel foglio 12 dai mappali:

- 905 sub. 1 (percorsi pedonali di accesso) quale bene non censibile a comune ai subalterni dal n°7 al n° 33 compreso del mappale 905;
- 905 sub. 2 (viale esterno e spazio di manovra) quale bene non censibile a comune ai subalterni dal n° 7 al n° 33 compreso del mappale 905;
- 905 sub. 3 e 905 sub. 4 (locali tecnici) quali beni non censibili a comune ai subalterni dal n°7 al n° 33 compreso del mappale 905;
- 905 sub. 5 (corte) quale bene non censibile a comune ai subalterni dal n°7 al n° 33 compreso del mappale 905;
- 905 sub. 6 (vano scale e vano ascensore) quale bene non censibile a comune ai subalterni dal 27 al 33 compreso del mappale 905.

Ai fini della storia catastale si precisa che il mappale 905 del Catasto Terreni e' derivato dal mappale 435 in ordine al tipo frazionamento prot. n. 133407 del 2004. -----

#### Corrispondenza Planimetria catastale

Vi è corrispondenza tra le unità immobiliari e le planimetrie Catastali depositate.-----

#### Atti di provenienza

L'immobile in oggetto è pervenuto mediante atto Lorenzo Zogheri, Notaio in Pistoia, in data **26/11/2007**, Repert. 23.623 Raccolta 8905, registrato a Pistoia in data 27/12/2007 al n. 9026, ivi Trascritto in data 27/12/2007 Reg. Part. 7071, per acquisto dalla Società

-----  
A detta società venditrice quanto venduto è pervenuto per edificazione compiuta sul terreno acquistato con l'atto ricevuto dal Notaio Marco Regni in data 28 gennaio 2005 rep. n. 186.002/30.701, registrato a Pistoia il 17 febbraio 2005 al n. 635 serie 1T e quivi trascritto il 18 febbraio 2005 ai nn. 1020 e 1021 del Reg. Part.-----

#### Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immobile 2

Come indicato in premessa, per facilità di lettura, viene riportato il valore di cui alla stima sintetica indicata nella precedente relazione del 03-07-2013.

Valore degli interi diritti di proprietà (superficie convenzionale circa mq. 86,00) arrotondando, **Euro 172.000,00** (Centosettantaduemila/00 Euro). -----

### Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85

Il fabbricato è stato legittimato dai seguenti atti:

- realizzazione fabbricato in forza della Concessione Edilizia n.149 del 06/12/2004 rilasciata dal Comune di Quarrata (Pratica Edilizia 164/2004);-----
- successiva Dia per variante in Corso d'opera del 22/03/2007 Prot. n. 15345 (P.E. 247/2007) per modifiche interne ed esterne (si veda anche i disegni di cui al Prot. 28298 del 23/05/2007);
- comunicazione di fine lavori con deposito di Variante in Corso d'opera ai sensi dell'art.83 della L.R. 01/2005 presentata in data 04/12/2007 con Prot. n. 63113;
- per il fabbricato è stata attestata l'agibilità in data 15/01/2008 con Prot. 2234 (pratica AGI 008/08) con allegate le dichiarazioni di conformità dei lavori a firma del Geom. Fiorello Gori.

Si rileva che in data 3/6/2009 con prot. 27379 il Comune di Quarrata ha richiesto documentazione integrativa dopo sopralluogo USL in data 1/4/2009 e 6/4/2009, assegnando 90 giorni di tempo. In difetto la pratica sarebbe stata archiviata lasciando quindi il fabbricato **privo di agibilità**. Non risultano essere state fatte le integrazioni richieste.

### Certificazione Energetica

Nei pubblici uffici non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica, pertanto il sottoscritto C.T.U. ha provveduto

duto, previo sopralluogo e reperimento dati, a redarre apposito A.P.E. avente il seguente Codice identificativo:

**2015\_12\_23\_BCHMRZ60B26G015N\_047**

Lo stesso è stato trasmesso, via e-mail, sia in Comune che in Regione Toscana in data 23-12-2015. Il suddetto certificato è

stato Protocollato col n. 60942 in data 24-12-2015 dal Comune di Quarrata.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**3.- IMMOBILE IN COMUNE DI PESCIA (PT), LOC. MACCHIE SAN PIERO**

Trattasi di piena proprietà di un **appartamento** di civile abitazione posto al piano terra del più ampio fabbricato condominiale ubicato in Comune di Pescia (PT), località Macchie di San Piero, via del Tomolo angolo via Mantegna; l'appartamento in oggetto è accessibile dalla via Mantegna c.n. 2/B; è composto da cucina-soggiorno, camera, bagno e disimpegno, con annessi quali pertinenze esclusive, un piccolo resede ed un **posto auto scoperto** ubicato all'interno dello stesso resede esclusivo, con annessi altresì i diritti di comproprietà pro-quota sulle parti comuni del fabbricato come per legge.-----

**Riferimenti Catastali**

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia con le seguenti indicazioni:-----

- Foglio n. **101** Particella **914 Sub. 2**, Categ. A/2, Classe 1, vani 3, Rendita Euro 232,41 – Via Croce del Tomolo snc, piano T.;-----
- Foglio n. **101** Particella **914 Sub. 12**, Categ. C/6, Classe 1, cons. 13 mq, Rendita Euro 25,51 – Via Croce del Tomolo snc, piano T.;-----

Le parti comuni sono invece identificate nel fg. 101 dal mappale **914 sub 21** (per la corte comune) e fg. 101 mappale **914 Sub. 22** (per l'area per il deposito della bombola GPL), oltre al fg. 101 mappale **914 Sub. 26** (corte a comune), quest'ultima non indicata nell'atto di provenienza ma risultante al Catasto.

Corrispondenza Planimetria catastale

Vi è corrispondenza tra le unità immobiliari e le planimetrie Catastali depositate.-----

Atti di provenienza

- L'immobile in oggetto è pervenuto alla [REDACTED] [REDACTED] mediante atto Lorenzo Zogheri, Notaio in Pistoia, in data **17/03/2004**, Re pert. 13.751 Raccolta 4331, registrato a Pistoia in data 06/04/2004 al n. 11451, Trascritto a Pescia in data 07/04/2004 Reg. Part. 1100, per acquisto [REDACTED] [REDACTED]-----
- Alla [REDACTED] l'immobile in oggetto era pervenuto mediante atto di compravendita ricevuto Notaio Paola De Dominicis del 03-09-2002 rep. 8144/2177, registrato a Pescia il 18-09-2002 al n. 1646, serie IV ed ivi trascritto il 09-09-2002 al n. 2848 del Reg. Particolare per acquisto dalla [REDACTED].-----
- Alla [REDACTED] pervenne mediante atto Donato Graziano del 17/11/1999 Repert. 61523 Racc. 3254 trascritto a Pescia in data 03/12/1999 al n. 3736 Registro Particolare per acquisto di area urbana (Fg. 102 particella 914) dal Sig. [REDACTED] [REDACTED]-----
- Al Sig. [REDACTED] nato a Pescia il 12/11/1970 il bene pervenne con atto di compravendita notaro R. Lenzi in data 27/12/1990 Repert. 12185 trascritto a Pescia in data

23/01/1991 al n. 367 Registro Particolare.-----

### **Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immobile 3**

Come indicato in premessa, per facilità di lettura, viene riportato il valore di cui alla stima sintetica indicata nella precedente relazione del 03-07-2013.

Valore degli interi diritti di proprietà (superficie convenzionale circa mq. 60,00) arrotondando, **Euro 102.000,00** (Centodie duemila/00 Euro). -----

### **Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85**

Il fabbricato di cui fa parte la porzione oggetto della presente relazione, è stato legittimato dai seguenti interventi edilizi:

- costruzione in ordine alla Concessione Edilizia n. 61 del 20-04-2000 PE 17071 (a nome ██████████ e successiva Concessione a Variante n. 73 del 12-07-2002 PE 1271/02 (a nome Soc. PINO S.r.l.), entrambe rilasciate dal Comune di Pescia; -----
- in data 19-07-2002 con Prot. 12680 è stata richiesta l'abitabilità, ed è stata dichiarata la conformità alla C.E. 61 del 2000 e successiva C.E. a variante n. 73 del 2002 a firma del Geom. Melosi Antonio.-----

### **Certificazione Energetica**

Nei pubblici uffici non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica, pertanto il sottoscritto C.T.U. ha provveduto, previo sopralluogo e reperimento dati, a redarre apposito A.P.E. avente il seguente Codice identificativo:

**2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_031**

Lo stesso è stato trasmesso, via e-mail, sia in Comune che in Regione Toscana in data 10-12-2015; recepito dal Comune di Pescia con Prot. n. **00037828** del **2015**.-----

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**5.- IMMOBILE IN COMUNE DI PISTOIA, VIA PORTA CARRATI  
CA**

Trattasi di piena proprietà di un piccolo **appartamento** di civile abitazione, in pessime condizioni, posto al piano secondo del più ampio fabbricato condominiale ubicato in Comune di Pistoia, Via Porta Carratica n. 17. Detto appartamento è composto da due vani, ivi compresa la cucina, e da gabinetto esterno esclusivo accessibile tramite corridoio a comune con terzi, oltre ai diritti di comproprietà pro-quota sulle parti comuni del fabbricato condominiale per legge consuetudine e destinazione ed in particolare, senza che la specificazione possa derogare alla generalità, sopra le soffitte sottotetto e la terrazza posta al piano soffitte, ma con espressa esclusione della corte interna che non è condominiale ma di proprietà esclusiva di terzi.-----

Confini: parti condominiali su più lati, [REDACTED] sul più lati salvo se altri. -----

Riferimenti Catastali

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia con le seguenti indicazioni:-----

- Foglio n. **223** Particella **472 Sub. 6**, Categ. A/4, Classe 3, vani 2,5, Rendita Euro 78,76 – Via Porta Carratica n. 1, piano 2;-----

Atti di provenienza

- L'immobile in oggetto è pervenuto mediante atto Lorenzo Zogheri, Notaio in Pistoia, in data **13/05/2004**, Repert. 14.365 Raccolta 4519, registrato a Pistoia in data

10/06/2004 al n. 1945, ivi Trascritto in data 11/06/2004 Reg.

Part. 3724, per acquisto da [REDACTED]

- Ai Sigg.ri [REDACTED] i

diritti loro spettanti pervennero mediante atto ricevuto Notaio

Giulio Chiostrini in data 03/04/1998 Rep. 20566 trascritto a

Pistoia il 22/04/1998 al n. 1692 Reg. Particolare per acqui

sto dal Sig. [REDACTED]

- Al Sig. [REDACTED] nato a Pistoia il 24/09/1961 mediante

atto del 19/03/1991 Repertorio n. 21717 Rogante: MARCHI

TELLI R.-----

#### **Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immobile 5**

Come indicato in premessa, per facilità di lettura, viene riportato il valore di cui alla stima sintetica indicata nella precedente relazione del 03-07-2013.

Valore degli interi diritti di proprietà **Euro 70.000,00** (Settanta mila/00 Euro).-----

#### **Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85**

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'appartamento in oggetto risulta essere antecedente al 1942, in quanto presente nella mappa di impianto del Catasto Generale della Toscana databile intorno al 1830.-----

Da ricerche effettuate presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Pistoia, a nome dell'attuale proprietà, non è stata trovata alcuna pratica intestata per detto immobile.

### **Certificazione Energetica**

Nei pubblici uffici non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica, pertanto il sottoscritto C.T.U. ha provveduto, previo sopralluogo e reperimento dati, a redarre apposito A.P.E. avente il seguente Codice identificativo:-----

**2015\_12\_28\_BCHMRZ60B26G015N\_049.pdf**

Lo stesso è stato trasmesso, via e-mail, sia in Comune che in Regione Toscana in data 28-12-2015.-----

Si fa presente che l'immobile è stato trovato **sprovvisto** di caldaia, pertanto ai fini della redazione dell'A.P.E. è stato un impianto di climatizzazione invernale.-----

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **7.- IMMOBILE IN COMUNE DI PISTOIA, VIA TOMASI DI LAMPE DUSA**

Trattasi di piena proprietà di una unità immobiliare ad uso **ufficio** posta al piano terzo del più ampio fabbricato ubicato in Comune di Pistoia, Via Tomasi di Lampedusa n. 149 (ex 143).-----

L'unità immobiliare in oggetto è composta da un locale ad uso ufficio oltre w.c. ed anti w.c.; oltre ai diritti di comproprietà pro-quota sulle parti comuni del fabbricato condominiale.-----

### Riferimenti Catastali

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia con le seguenti indicazioni:-----

- Foglio n. **226** Particella **1097 Sub. 58**, Categ. A/10, Classe 4, vani 3, Rendita Euro 1.254,99 – Via Tomasi di Lampedusa, piano 3.-----

Le parti comuni sono così identificate nel foglio n. **226** dalle particelle **1097 Sub. 62** (ingresso condominiale) e **1097 Sub. 66** (rese de esterno e scale di servizio) entrambe quali beni comuni non censibili a comune a tutti i subalterni della Particella 1097, oltre alla particella **1097 Sub. 71** (ingresso comune) quale bene comune non censibile a comune ai subb. 53, 54, 57, 58 e 61 della particella 1097.-----

Si precisa che il resede condominiale Sub. 66 posta a sud del fabbricato condominiale, è gravato da servitù di passo a favore del fondo adiacente di altra proprietà.-----

### Atti di provenienza

- L'immobile in oggetto è pervenuto mediante atto Lorenzo

Zogheri, Notaio in Pistoia, in data **12/10/2007**, Repert. 23.360 Raccolta 8716, registrato a Pistoia in data 09/11/2007 al n. 7397, ivi Trascritto in data 12/11/2007 Reg. Part. 6117, per acquisto da Società [REDACTED] con sede in Pistoia.-----

- Alla società [REDACTED] l'unità immobiliare è pervenuta per edificazione compiuta sull'area acquistata mediante atto di cessione di ramo di azienda autenticato notaro Giulio Cesare Cappellini in data 23/05/2006 rep. 82027/33665, tra scritto a Pistoia il 21/06/2006 art. 4009.-----

#### **Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immobile 7**

Come indicato in premessa, per facilità di lettura, viene riportato il valore di cui alla stima sintetica indicata nella precedente relazione del 03-07-2013.

Valore degli interi diritti di proprietà (superficie convenzionale circa mq. 90,00) arrotondando, **Euro 144.000,00** (Centodiequarantaquattromila/00 Euro). -----

#### **Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85**

Il fabbricato di cui fa parte la porzione oggetto della presente relazione, è stato legittimato dai seguenti interventi edilizi:

- edificazione a seguito del rilascio della Concessione edilizia n. 281 del 06/11/2003;-----
- successivo Permesso per costruire in variante n. 123 del 10/10/2008 rilasciati dal Comune di Pistoia;-----
- Comunicazione di fine lavori con variante in corso d'opera ai

sensi dell'art. 83 della L.R. 1/2005 sono stati presentati al Comune di Pistoia in data 30/07/2007 con prot. 43456;-----

- per il fabbricato è stata attestata l'agibilità in data 23 novembre 2007 con prot. 65457 (pratica edilizia 363/2007) unitamente alla certificazione di conformità dell'opera a firma del l'Ing. Fedi Paolo;-----
- si rileva che sia la comunicazione di fine lavori che l'agibilità non contemplano il permesso a costruire a variante n. 123 del 10/10/2008.-----

### **Difformità**

Preme precisare che attualmente detta unità risulta facente parte di più ampia unità del tipo "open space", presentando modifiche interne rispetto a quanto indicato nella variante finale di cui sopra, modifiche quali la chiusura di porta e apertura in nuova posizione, l'eliminazione dell'anti w.c. e del wc stesso.-----

Detta eliminazione ne preclude la vendita come unità a se stante se non con pregiudizio; si dovrà pertanto necessariamente procedere con una "rimessa in pristino" riportando la consistenza dell'unità allo stato autorizzato, previa predisposizione della comunicazione di ripristino di opera abusiva ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni con successiva realizzazione dei lavori di ripristino.-----

### **Certificazione Energetica**

Nei pubblici uffici non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica, pertanto il sottoscritto C.T.U. ha prove

duto, previo sopralluogo e reperimento dati, a redarre apposito A.P.E. avente il seguente Codice identificativo:

**2015\_12\_28\_BCHMRZ60B26G015N\_048.pdf**



Lo stesso è stato trasmesso, via e-mail, sia in Comune che in Regione Toscana in data 28-12-2015.



**8.- IMMOBILE IN COMUNE DI PISTOIA, LOC. S. AGOSTINO**

Trattasi di diritti di piena proprietà su varie unità immobiliari a destinazione commerciale e direzionale oltre a vari posti auto, il tutto facente parte di più ampio fabbricato condominiale posto in località Sant'Agostino denominato "Centro Direzionale Cellini", sulla via Benvenuto Cellini ang. via Giambattista Venturi, edificato in area già utilizzata come deposito di materiali liquidi e gassosi. -----

Dette unità immobiliari comprendono due aree di sosta auto al piano interrato, quattro aree scoperte di sosta auto nel resede, l'intero piano terra con una unità ad uso sportello bancario e due unità commerciali, l'intero piano primo con quattro unità direzionali, e più precisamente:

- A) **Area ad uso sosta auto (posti auto coperti)** (Fg. 224, particella 1007 Sub. 6) al piano interrato di forma pressoché rettangolare della superficie catastale di mq. 129 e precisamente tutta la seconda zona a destra delimitata da pilastri per chi percorre lo spazio di manovra provenendo dalla rampa e con annesso al retrostante volume tecnico sottorampa suddiviso in due locali (Fg. 224, particella 1007 Sub. 9), catastalmente *a comune* con l'area di cui al prossimo punto B;
- B) **Area ad uso sosta auto (posti auto coperti)** (Fg. 224, particella 1007 Sub. 7) al piano interrato di forma pressoché rettangolare della superficie catastale di mq. 260 e precisamente tutta l'area all'interno della fila di pilastri posti a sinistra e attraverso la quale si accede allo scannafosso di pro

prietà condominiale. Catastalmente risulta *a comune* con l'area di cui al precedente punto A, e da questo accessibile, il volume tecnico sottorampa suddiviso in due locali (Fig. 224, particella 1007 Sub. 9);

**C) Area esterna ad uso posti auto (posti auto scoperti)** (Fig.

224, particella 1007 Sub. 10) posta nella parte Est del rese de in prossimità del muro di confine con accesso carrabile dalla via G.B. Venturi, di forma regolare e della superficie catastale di mq. 133.

**D) Area esterna ad uso posti auto (posti auto scoperti)** (Fig.

224, particella 1007 Sub. 11) posta nella parte Sud-Est del resede in adiacenza al fabbricato ed alla rampa carrabile con accesso carrabile dalla via G.B. Venturi, di forma regolare e della superficie catastale di mq. 37.

**E) Area esterna ad uso posti auto (posti auto scoperti)** (Fig.

224, particella 1007 Sub. 12) posta nella parte Nord-Est del resede in adiacenza al fabbricato con accesso carrabile dalla via G.B. Venturi, di forma regolare e della superficie catastale di mq. 38.

**F) Area esterna ad uso posti auto (posti auto scoperti)** (Fig.

224, particella 1007 Sub. 13) posta nella parte Nord-Ovest del resede in prossimità della via B. Cellini, di forma regolare e della superficie catastale di mq. 50.

**G) Unità ad uso sportello bancario** (Fig. 224, particella 1007

Sub. 15) posta al piano terra rialzato lato Ovest, con acces

so dalla via B. Cellini attraverso il resede, logge e camminamenti comuni e con ingresso dalla porta di fronte a chi, dalle scale esterne ad Ovest, arriva al piano, composta da ingresso, ampio locale in unico volume, sala direzione, locale interno ad uso archivio e zona servizi.

**H) Unità commerciale adibita a bar** (Fg. 224, particella 1007 Sub. 16) posta al piano terra rialzato, nel corpo centrale del fabbricato, con accesso dalla via G.B. Venturi attraverso il resede e camminamenti comuni e con ingresso dalla porta a sinistra per chi dalle scale esterne a Sud arriva al piano, composta da un ampio locale di ingresso, cucina, ripostiglio, disimpegno, spogliatoio, doppio servizio, loggia esclusiva sul lato posteriore dalla quale si accede ad un pianerottolo esterno e rampa di collegamento al *resede a comune* (Fg. 224, particella 1007 Sub. 14) con l'adiacente unità di cui al prossimo punto I).

**I) Unità commerciale** (Fg. 224, particella 1007 Sub. 17) posta al piano terra rialzato, nella parte Est del fabbricato, con accesso dalla via G.B. Venturi attraverso resedi, logge e camminamenti comuni e con ingresso dalla porta sulla destra per chi dalle scale esterne a Sud arriva al piano e altro accesso dalle due porte poste di fronte a chi dalle scale esterne ad Est arriva al piano, composta da un ampio locale in unico volume con servizio e loggia posteriore dalla quale si accede ad un pianerottolo esterno e rampe di collegamento

al *resede a comune* (Fg. 224, particella 1007 Sub. 14) con l'adiacente unità di cui al precedente punto H).

L) **Unità direzionale** (Fg. 224, particella 1007 Sub. 20) posta al piano primo, nella parte Ovest del fabbricato, con accesso dal vano scale sulla via B. Cellini e ingresso dalla porta a sinistra per chi arriva al piano, composta da ingresso, sala di attesa con balcone, due sale riunioni di cui una con balcone prospiciente la via B. Cellini ed una con balcone a Nord, disimpegno, reception, locale copie, due archivi, di disimpegno con ripostiglio, sette locali ufficio di cui uno con balcone a Nord e due con balcone verso la via G.B. Venturi e tre servizi di cui uno doppio con antibagno.

M) **Unità direzionale** (Fg. 224, particella 1007 Sub. 21) posta al primo piano, corpo centrale del fabbricato con accesso dal vano scale su via G.B. Venturi e ingresso dalla porta in fondo al corridoio del piano, di forma irregolare e composta da tre locali uso ufficio oltre servizio e antibagno.

N) **Unità direzionale** (Fg. 224, particella 1007 Sub. 22) posta al primo piano, lato Sud-Est del fabbricato con accesso dal vano scale su via G.B. Venturi e ingresso dalla prima porta a sinistra del corridoio al piano, di forma irregolare e composta da tre locali uso ufficio oltre servizio e antibagno.

O) **Unità direzionale** (Fg. 224, particella 1007 Sub. 23) posta al primo piano, lato Nord del fabbricato con accesso dal vano scale su via G.B. Venturi e ingresso dalla prima porta

sulla destra del corridoio del piano, composta da ampio locale con servizio e antibagno (quanto detto risulta visionando la planimetria catastale, perchè **non è stato possibile, ad oggi, visionare** l'unità immobiliare).

#### Riferimenti Catastali

Le varie unità immobiliari risultano rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel **Foglio** di mappa n. **224, Particella**

la n. **1007** con i seguenti subalterni:-----

- **Sub. 6** Categ. C/6, Cl. 4, mq. 129, Rendita Euro 612,93 – Via Giambattista Venturi, piano S1, posto auto coperto (Unità di cui alla precedente **lettera A**);-----
- **Sub. 7** Categ. C/6, Cl. 4, mq. 260, Rendita Euro 1.235,36– Via Giambattista Venturi, piano S1, posto auto coperto (Unità di cui alla precedente **lettera B**);-----
- **Sub. 10** Categ. C/6, Cl. 1, mq. 133, Rendita Euro 1.235,36– Via Giambattista Venturi, piano T, posto auto scoperto (Unità di cui alla precedente **lettera C**);-----
- **Sub. 11** Categ. C/6, Cl. 1, mq. 37, Rendita Euro 108,92– Via Giambattista Venturi, piano T, posto auto scoperto (Unità di cui alla precedente **lettera D**);-----
- **Sub. 12** Categ. C/6, Cl. 1, mq. 38, Rendita Euro 111,86– Via Giambattista Venturi, piano T, posto auto scoperto (Unità di cui alla precedente **lettera E**);-----
- **Sub. 13** Categ. C/6, Cl. 1, mq. 50, Rendita Euro 147,19– Via Benvenuto Cellini, piano T, posto auto scoperto (Unità di

cui alla precedente **lettera F**);-----

- **Sub. 15** Categ. D/5, Rendita Euro 4.000,00 – Via Benvenuto Cellini, piano T, istituto bancario (Unità di cui alla precedente **lettera G**);-----

- **Sub. 16** Categ. C/1, cl. 12, mq. 140, Rendita Euro 3.586,28 – Via Giambattista Venturi, piano T, negozio (Unità di cui alla precedente **lettera H**);

- **Sub. 17** Categ. C/1, cl. 12, mq. 385, Rendita Euro 9.892,26 – Via Giambattista Venturi n. 1, piano T, negozio (Unità di cui alla precedente **lettera I**);

- **Sub. 20** Categ. A/10, Cl. 3, vani 16, Rendita Euro 5.743,00– Via Benvenuto Cellini, piano 1, Ufficio (Unità di cui alla precedente **lettera L**);-----

- **Sub. 21** Categ. A/10, Cl. 4, vani 4, Rendita Euro 1.673,32 – Via Giambattista Venturi, piano 1, Ufficio (Unità di cui alla precedente **lettera M**);-----

- **Sub. 22** Categ. A/10, Cl. 4, vani 3,5, Rendita Euro 1.464,16 – Via Giambattista Venturi, piano 1, Ufficio (Unità di cui alla precedente **lettera N**);-----

- **Sub. 23** Categ. A/10, Cl. 4, vani 3,5, Rendita Euro 1.464,16 – Via Giambattista Venturi, piano 1, Ufficio (Unità di cui alla precedente **lettera O**).-----

Le parti comuni a cui sono interessate le unità di cui ai precedenti punti da A) a M), risultano rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel **Foglio** di mappa n. **224**, **Particella** n. **1007**

con i seguenti subalterni:

- **Sub. 1** bene comune non censibile - spazio manovra, rampa, vani aerazione, comune ai sub 4 - 5 - 6 - 7;
- **Sub. 3** bene comune non censibile - logge, scale esterne, vani tecnici, lastrico solare, comune ai sub da 15 a 17, da 20 a 27 e da 30 e 38;
- **Sub. 9** bene comune non censibile - sottorampa comune ai sub 6 e 7 (unità di cui alla precedente lettera A e B);
- **Sub. 14** bene non censibile - rampe e pianerottolo comuni ai sub 16 e 17 (unità di cui alla precedente lettera H e I);
- **Sub. 19** bene comune non censibile - vano scale, ascensore, vani tecnici, comune ai sub da 4 a 7, 20 e da 24 a 27;
- **Sub. 35** bene comune non censibile - resede comune ai sub da 10 a 13, da 15 a 17, da 20 a 27, 30 e 38;
- **Sub. 36** bene comune non censibile - vano scale, ascensore, vani tecnici comuni ai sub da 4 a 7, da 21 a 23, 30 e 38;
- **Sub. 37** bene comune non censibile - disimpegno comune ai sub da 4 a 7, da 21 a 23, 30 e 38.

#### Atti di provenienza

- Acquisto dalla Soc. ██████████ dei diritti di comproprietà in ragione di 666,66/1000 su complesso immobiliare in passato utilizzato come deposito e commercializzazione di materiali liquidi e gassosi, mediante atto Lorenzo Zogheri, Notaio in Pistoia, in data **31/03/2003**, Repert. 11.049 Raccolta 3466 trascritto a Pistoia il 29/04/2003 ai n.ri 2764 e 2765 del Reg.

Particolare.-----

Successiva realizzazione, previa demolizione dei fabbricati esistenti, di un fabbricato ad uso commerciale e direzionale;-----

- Successivo atto di avveramento di condizione sospensiva autenticato nelle firme dallo stesso Notaio in data **22/10/2004** Rep. 15.719/4.996, registrato a Pistoia il 27 Ottobre 2004 al n. 256 e quivi annotato in data 21/01/2005 ai nn. 46 e 47 del Registro Particolare;-----
- con l'atto Notaio Zogheri Lorenzo del **04/12/2006** Rep. 21494 trascritto a Pistoia in data 18/12/2006 Reg. Part. 7906, hanno proceduto alla individuazione catastale delle unità immobiliari di loro rispettiva proprietà, costituenti il complesso immobiliare di nuova costruzione ubicato in comune di Pistoia, località S. Agostino, via B. Cellini angolo via G.B. Venturi, denominato "centro direzionale Cellini" e consistente in un fabbricato di tre piani fuori terra oltre piano interrato e copertura, collegati tra loro da due distinti corpi scale ed ascensore, posti uno all'estremo lato ovest (accesso da via B. Cellini) e l'altro all'estremo lato est (accesso da via G.B. Venturi);-----
- permuta mediante atto Lorenzo Zogheri, Notaio in Pistoia, in data **26/09/2007**, Repert. 23.260 Raccolta 8656, trascritto a Pistoia il 23/10/2007 al n. 5823 del Reg. Part.,-----

Preme precisare che l'intero complesso condominiale è gravato dalla servitù perpetua a favore dell'ENEL trascritta a Pistoia il

09/12/1972 al n. 7960 Reg. Particolare relativo al traliccio posto in angolo Nord-Est del resede a comune. Analogamente per quanto attiene alla installazione ed al mantenimento all'interno dei locali condominiali sottorampa di apparecchiature elettriche con possibilità di accesso perpetuo ed in qualsiasi momento dall'esterno attraverso il tratto di resede adibito a strada che collega la via G.B. Venturi alla via B. Cellini con obbligo di mantenere le griglie di areazione installate nel soffitto dei locali.-----

**Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immobile 8**

Come indicato in premessa, per facilità di lettura, viene riportato il valore di cui alla stima sintetica indicata nella precedente relazione del 03-07-2013, quantificando però il valore di ciascuna unità immobiliare corredata delle relative pertinenze ed accessori.

Valore degli interi diritti di proprietà (superficie convenzionale circa mq. 2.063,00) arrotondando, **Euro 4.950.000,00** (Quattromilioninovecentocinquantamila/00 Euro). -----

Suddiviso nei seguenti Lotti:

A) Posti auto coperti, Fg. 224 Part. 1007 Sub. 6,-----Euro 156.000,00

B) Posti auto coperti, Fg. 224 Part. 1007 Sub. 7,-----Euro 312.000,00

C) Posti auto scoperti, Fg. 224 Part. 1007 Sub. 10,

-----Euro 127.200,00

D) Posti auto scoperti, Fg. 224 Part. 1007 Sub. 11,

-----Euro 36.000,00

E) Posti auto scoperti, Fg. 224 Part. 1007 Sub. 12,

-----Euro 36.000,00

F) Posti auto scoperti, Fg. 224 Part. 1007 Sub. 13,

----- Euro 48.000,00

G) Unità ad uso sportello bancario, Fg. 224 Part. 1007 Sub. 15,

----- Euro 604.800,00

H) Unità commerciale (Bar), Fg. 224 Part. 1007 Sub. 16,--Euro 439.200,00

I) Unità commerciale, Fg. 224 Part. 1007 Sub. 17,-----Euro 1.041.600,00

L) Unità direzionale (Ufficio), Fg. 224 Part. 1007 Sub. 20,

----- Euro 1.424.400,00

M) Unità direzionale (Ufficio), Fg. 224 Part. 1007 Sub. 21, Euro 259.200,00

N) Unità direzionale (Ufficio), Fg. 224 Part. 1007 Sub. 22, Euro 232.800,00

O) Unità direzionale (Ufficio), Fg. 224 Part. 1007 Sub. 23, Euro 232.800,00

#### **Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85**

Il fabbricato di cui le unità sono porzione, è stato legittimato dai seguenti atti:

- edificazione, previa demolizione di fabbricati esistenti autorizzata con Denuncia di Inizio Attività n. 1081/2004 del 19/05/2004 Prot. 32739, a seguito del rilascio della Concessione edilizia n. 275 del 7/10/2004;-----
- determina del Dirigente del Servizio n. 2081 del 29/07/2004 relativa alla salvaguardia per rischio idraulico;-----
- permesso a costruire n. 73 del 08/05/2006 quale variante alla suddetta Concessione, per modifiche esterne e realizzazione di cabina Enel;-----
- comunicazione di fine lavori con variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 della L.R. 1/2005 depositati al Comune di

Pistoia in data 24/11/2006 con prot. 71221;-----

- per il fabbricato è stata attestata l'agibilità in data 28/11/2006 con Prot. 71897, n.ro d'ordine 416/2006 (pratica edilizia n. 1893/03 e n. 275/04 C.E.).-----

### **Difformità**

Preme precisare che nelle varie unità si riscontrano lievi variazioni interne legate alla rappresentazione grafica e rientranti nelle normali approssimazioni e tolleranze, mentre per le unità descritte precedentemente con le lettere "M" ed "N" esistono difformità interne rispetto ai suddetti atti legittimanti e pertanto si dovrà necessariamente procedere o con una "rimessa in pristino" riportando la consistenza dell'unità allo stato autorizzato, previa predisposizione della comunicazione di ripristino di opera abusiva ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni e successiva realizzazione dei lavori di ripristino, oppure con una richiesta di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 co. 2 lett. "B" della L.R.T. n. 65/2014.-----

Per l'unità indicata alla lettera "O" non è stato possibile accedere per effettuare le dovute misurazioni e verifiche.-----

### **Certificazione Energetica**

Nei pubblici uffici non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica, pertanto il sottoscritto C.T.U. ha provveduto, previo sopralluogo e reperimento dati, a redarre appositi A.P.E. aventi i seguenti Codici identificativi:

2015\_12\_21\_BCHMRZ60B26G015N\_039

**2015\_12\_21\_BCHMRZ60B26G015N\_040**

**2015\_12\_21\_BCHMRZ60B26G015N\_041**

**2015\_12\_21\_BCHMRZ60B26G015N\_042**

**2015\_12\_21\_BCHMRZ60B26G015N\_043**

**2015\_12\_21\_BCHMRZ60B26G015N\_044**

**2015\_12\_21\_BCHMRZ60B26G015N\_045**



Gli stessi sono stati trasmessi, via e-mail, sia in Comune che in Regione Toscana in data 21-12-2015.-----



**9. - IMMOBILE IN COMUNE DI PISTOIA, FRAZ. CAPOSTRADA**

Trattasi di diritti di piena proprietà su immobile a destinazione **Direzionale**, composto da unità posta nell'angolo nord-est di più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale e commerciale posto in Comune di Pistoia, Frazione Capostrada su Viale Adua n.479-481, e costituita detta unità da un **fondo** (già adibito ad Istituto di Credito) al piano terra con servizio igienico ed antibagno e locali al piano interrato, oltre a **n. 5 posti auto**; oltre ai diritti di comproprietà pro-quota sulle parti comuni del fabbricato come per legge.-----

Riferimenti Catastali

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia con le seguenti indicazioni:-----

- Foglio n. **177** Particella **1136 Sub. 38**, Categ. D/5, Rendita Euro 1.976,00 – Viale Adua n. 479 n. 481, piano S1-T. (deriva dal 1136 Sub. 2), (unità direzionale, istituto di credito);----
- Foglio n. **177** Particella **1136 Sub. 19**, Categ. C/6, Classe 1, mq. 11, Rendita Euro 32,38 – Viale Adua cm, piano T. (posto auto);-----
- Foglio n. **177** Particella **1136 Sub. 20**, Categ. C/6, Classe 1, mq. 11, Rendita Euro 32,38 – Viale Adua cm, piano T. (posto auto);-----
- Foglio n. **177** Particella **1136 Sub. 21**, Categ. C/6, Classe 1, mq. 11, Rendita Euro 32,38 – Viale Adua cm, piano T. (posto auto);-----
- Foglio n. **177** Particella **1136 Sub. 22**, Categ. C/6, Classe 1,

mq. 11, Rendita Euro 32,38 – Viale Adua cm, piano T. (posto auto);-----

- Foglio n. **177** Particella **1136 Sub. 23**, Categ. C/6, Classe 1, mq. 11, Rendita Euro 32,38 – Viale Adua cm, piano T. (posto auto).-----

Le parti condominiali catastalmente identificate sono rappresentate sempre nel foglio 177 dal mappale **1136 sub. 1** (corte, vano scale, ascensore, ecc.); quale bene non censibile a comune ai subalterni dal n. 3 al n. 38 compresi del mappalei 1136.

L'area sulla quale insiste l'intero edificio del quale le porzioni in oggetto fanno parte, con l'area scoperta di pertinenza, è identificata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia nel foglio 177 dal mappale 1136, ente urbano di mq. 1185, originatosi dalla fusione dei precedenti mappali 86, 520, 521 e 522 di detto foglio, in ordine a tabella di variazione n. 3458 del 30 gennaio 2004 e tipo mappale n. 6864 del 2 febbraio 2004.-----

#### Atto di provenienza

L'immobile in oggetto è pervenuto mediante atto Lorenzo Zogheri, Notaio in Pistoia, in data **18/05/2004**, Repert. 14.401 Raccolta 4529, registrato a Pistoia in data 21/05/2004 al n. 1694, ivi Trascritto in data 21/05/2004 Reg. Part. 3270, per acquisto da [REDACTED]

Alla Soc. [REDACTED] detti beni sono pervenuti con atto Notaio Raffaele Lenzi in data 19/02/2003 rep. 36961/18814 trascritto a Pistoia in data 20/02/2003 al n. 1309 del Reg. Particolare.-----

Con atto Raffaele Lenzi del 02/07/2002 rep. 34934 trascritto a Pistoia il 03/07/2002 al n. 3699 Reg. Part., l'area sulla quale è stato poi realizzato l'edificio di cui le porzioni in oggetto fanno parte, venne acquistata dalla società [REDACTED] con sede in Pistoia; che con successivo atto autenticato dal Notaio Lorenzo Zogheri in data 17/02/2003 rep. 10761 trascritto a Pistoia il 19/02/2003 al n. 1225 Reg. Part. detta compravendita venne consensualmente risolta; che la Soc. [REDACTED] è stata dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Pistoia del 18 giugno 2003 n. 46, comunque la [REDACTED] [REDACTED] si obbligava a rilevare indenne la società [REDACTED] [REDACTED] da qualsiasi danno, responsabilità o molestia che le potessero derivare in conseguenza a quanto sopra.-----

#### **Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immobile 9**

Come indicato in premessa, per facilità di lettura, viene riportato il valore di cui alla stima sintetica indicata nella precedente relazione del 03-07-2013.

Valore degli interi diritti di proprietà (superficie convenzionale circa mq. 110,00) arrotondando, **Euro 282.000,00** (Duecentotottantaduemila/00 Euro).-----

#### **Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85**

Il fabbricato di cui fa parte la porzione oggetto della presente relazione, è stato legittimato dai seguenti interventi edilizi:

- Immobile costruito con Concessione edilizia n. 16 del

31/01/2003 (realizzazione di edificio ad uso residenziale e commerciale) rilasciata dal Comune di Pistoia e successiva variante in corso d'opera presentata con Denuncia di inizio attività Prot. 1980 del 16/01/2004;-----

- Comunicazione di fine lavori con attestazione di conformità al progetto presentata in data 26/04/2004 prot. 26601 a firma dell'ing. Alberto Benedetti.-----
- Per l'intero fabbricato è stata attestata l'abitabilità/agibilità in data 10/06/2004 con prot. 37427, n.ro ord. 236/2004 (pratica edilizia n. 108/2001).-----
- Denuncia di inizio Attività per cambio di destinazione d'uso da commerciale a direzionale presentata al Comune di Pistoia in data 19/01/2006 prot. 3649 (pratica edilizia n. 97/2006);-----
- Comunicazione di fine lavori con variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 della L.R. 1/2005 sono stati presentati al Comune di Pistoia in data 17/05/2006 con prot. 31928 e 31929, con dichiarazione di conformità a firma del Geom. Felice Bisogni;-----

Non risulta essere stata presentata una nuova agibilità per l'unità in questione a seguito della Dia per cambio di destinazione d'uso.

#### **Certificazione Energetica**

Nei pubblici uffici non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica. Alla data odierna non si è riusciti ad effettuare sopralluogo e a reperire le schede/libretti dell'impianto.

to.



**10. - IMMOBILE IN COMUNE DI PISTOIA, VIALE ADUA 239/I**

Trattasi di diritti di piena proprietà su unità immobiliare ad uso **ufficio** posta al primo piano lato nord di complesso condominiale ubicato in Pistoia sul Viale Adua n. 239/i. Detta unità immobiliare è composta da tre vani ad uso ufficio oltre antibagno e w.c. oltre a terrazza esclusiva a livello sul lato ovest accessibile dall'esterno a mezzo di scala riservata a detti locali e ad altra unità immobiliare; oltre a **rimessa** posta al piano sottostrada con accesso dall'esterno a mezzo disimpegno comune carrabile e costituita da unico vano. Sono altresì compresi diritti di comproprietà pro-quota sulle parti comuni del fabbricato come per legge.-----

Riferimenti Catastali

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia con le seguenti indicazioni:-----

- Foglio n. **178** Particella **338 Sub. 10**, Categ. A/10, Classe 3, vani 3,5, Rendita Euro 1.256,28 – Viale Adua n. 239i, piano 1, int. 1, Scala B (ufficio);-----
- Foglio n. **178** Particella **338 Sub. 13**, Categ. C/6, Classe 6, mq. 14, Rendita Euro 91,10 – Viale Adua, piano S1, int. 2 (rimessa).-----

Atti di provenienza

L'immobile in oggetto è pervenuto mediante 2 distinti atti:

- l'unità uso **ufficio** mediante atto Notaio Giulio Chiostrini in data **20/07/2000**, repert. 22069, Fasc. 8291, registrato a Pistoia in data 27/07/2000 al n. 2088, ivi trascritto in data

28/07/2000 al n. 4054 del Reg. Part., per acquisto dalla Società [REDACTED]

[REDACTED] Detta Società dichiarava che l'immobile in oggetto le pervenne per edificazione da lei effettuata su area acquistata con atto notaio Marchitelli 17/02/1979 registrato a Pistoia il 23 detto mese al n. 599 ivi trascritto in data 21/02/1979 al n. 645 del Reg. Particolare;-----

- la rimessa mediante atto Lorenzo Zogheri, Notaio in Pistoia, in data **19/11/2002**, Repert. 9898 Raccolta 3036, registrato a Pistoia in data 03/12/2002 al n. 519, ivi Trascritto in data 04/12/2002 Reg. Part. 6520, per acquisto dalla Società [REDACTED]

[REDACTED] Detta Società dichiarava che l'immobile in oggetto le pervenne per edificazione da lei effettuata su area acquistata con atto notaio Marchitelli 17/02/1979 registrato a Pistoia il 23 detto mese al n. 599 ivi trascritto in data 21/02/1979 al n. 645 del Reg. Particolare;-----

#### **Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immob. 10**

Come indicato in premessa, per facilità di lettura, viene riportato il valore di cui alla stima sintetica indicata nella precedente relazione del 03-07-2013.

Valore degli interi diritti di proprietà (superficie convenzionale circa mq. 74,00) arrotondando, **Euro 148.000,00** (Centoquarantottomila/00 Euro). -----

**Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85**

Il fabbricato di cui fa parte la porzione oggetto della presente relazione, è stato legittimato dai seguenti interventi edilizi:

- Immobile costruito con Concessione edilizia n. 452 del 28/07/1978 (non reperita da sottoscritto C.T.U. nell'archivio comunale) e successive varianti in corso d'opera n. 179 del 12/04/1981 (anche questa non reperita in archivio) e successiva variante in corso d'opera n. 430 del 04/09/1981 (reperita in archivio).\-----
- **non** è stata reperita alcuna abitabilità presso il Comune di Pistoia, nonostante si legga nell'atto di provenienza del 20/07/2000 Notaio Chiostrini, che il fabbricato sia stato dichiarato abitabile dal Comune di Pistoia in data 06/05/1982.

**Certificazione Energetica**

Nei pubblici uffici non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica. Alla data odierna non si è riusciti ad effettuare sopralluogo e a reperire le schede/libretti dell'impianto.

**11. - IMMOBILE IN COMUNE DI PISTOIA, VIA DEL BRUSIGLIA  
NO 234**

Trattasi di diritti di piena proprietà su **appartamento di civile abitazione** posto al primo piano di fabbricato condominiale, facente parte del secondo lotto del complesso denominato "Bosco in città", posto in Pistoia con accesso dal corpo scale ovest sito in via del Brusigliano n. 234, e con porta d'ingresso a sinistra per chi arriva dalle scale, composta da ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, servizio, disimpegno e tre terrazzi, uno sul lato nord, uno sul lato sud e uno sul lato ovest, corredato di **rimesa** al piano interrato raggiungibile dalla prima rampa sulla destra per chi proviene da via N. Sauro (rampa a comune fra il primo e il secondo lotto) ed attraverso la corsia di sinistra per chi scende dalla rampa, e più esattamente quella ubicata nella schiera a Nord e corrispondente al settimo accesso dopo aver oltrepassato la porzione sottostante il parcheggio condominiale. Con tutti gli oneri e le servitù indicate negli atti di provenienza e/o risultanti dal regolamento del complesso condominiale. Sono altresì compresi diritti di comproprietà pro-quota sulle parti comuni del complesso condominiale come per legge.-----

**Riferimenti Catastali**

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia con le seguenti indicazioni:-----

- Foglio n. **219** Particella **436 Sub. 11**, Categ. A/3, Classe 5, vani 4,5, Rendita Euro 348,61 – Via Brusigliano, piano 1, (Abitazione);-----

- Foglio n. **219** Particella **436 Sub. 32**, Categ. C/6, Classe 5, mq. 14, Rendita Euro 78,09 – Via Brusigliano, piano S1, (rimessa).-----

I beni comuni non censibili ai quali le unità immobiliari hanno diritto sono identificati dai subalterni 62, 63, 64 e 65 del mappale 436 (corsie, vani scale, ascensori, ingressi e disimpegni condominiali marciapiedi esterni, cabine contatori e altro, androni e spazi di manovra per l'accesso alle autorimesse, giardino e parcheggio condominiale), con le seguenti precisazioni:

- a) la zona di parcheggio riservata alle unità immobiliari del primo Lotto e a quelle del secondo Lotto è identificata per la metà-parte ovest dal subalterno 64 del mappale 436 del foglio 219, per la metà parte est dal subalterno 52 del mappale 437 (al di là della rampa); -----
- b) la stessa zona di parcheggio rimane gravata da servitù di passo alla pedona a favore dell'intero complesso immobiliare composto da quattro lotti, per raggiungere la zona a verde in condominio generale tra i quattro lotti, che per la parte all'interno del primo lotto è identificata da porzione del subalterno 51 del mappale 437 e per il resto da una striscia in prospetto nord del lotto 2 identificata dal subalterno 65 della particella 436 del foglio 219; -----
- c) la rampa di accesso all'interrato, a comune fra il primo e il secondo Lotto è identificata dalla particella 438 del foglio 219.-----

I beni sono pervenuti alla società venditrice per nuova costruzione su area già di proprietà della [REDACTED] incorporata con atto di fusione a mio rogito 29 giugno 2001 reg. a Pistoia il 10 luglio succ. al n. 1146/V e trascritto a Pistoia il 16 settembre 2001 al n. 3790; e alla dante causa per acquisto da [REDACTED] con altro atto da me ricevuto il 20 gennaio 1998 reg. a Pistoia il 9 febbraio succ. al n. 309 e trascritto il 16 febbraio 1998 al n. 856. La costruzione è stata convenzionata col Comune con altro atto da me ricevuto il 12 settembre 2000 reg. a Pistoia il 29 detto al n. 1136 e trascritto il 6 ottobre 2000 al n. 4974.

#### Corrispondenza Planimetria catastale

Vi è corrispondenza tra le unità immobiliari e le planimetrie Catastali depositate.

#### Atto di provenienza

L'immobile in oggetto è pervenuto mediante atto Giulio Cesare Cappellini, Notaio in Pistoia, in data **28/01/2005**, Repert. 78396 Raccolta 31633, registrato a Pistoia in data 21/02/2005 al n. 660, ivi Trascritto in data 24/02/2005 Reg. Part. 1146, per acquisto dalla

[REDACTED] A quest'ultima i beni sono pervenuti per nuova costruzione su area già di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] incorporata con atto di fusione notaio G.C. Cappellini 29/06/2001 trascritto a Pistoia il 16/09/2001 al n. 3790; e alla dante causa per acquisto [REDACTED] con altro atto G.C. Cappellini del 20/01/1998 trascritto a Pistoia il 16/02/1998 al n. 856.----

La costruzione è stata convenzionata con atto G.C. Cappellini del

12/09/2000 trascritto a Pisytoia il 06/10/2000 al n. 4974.-----

### **Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immob. 11**

Come indicato in premessa, per facilità di lettura, viene riportato il valore di cui alla stima sintetica indicata nella precedente relazione del 03-07-2013.

Valore degli interi diritti di proprietà (superficie convenzionale circa mq. 88,00) arrotondando, **Euro 176.000,00** (Centosettantaseimila/00 Euro). -----

### **Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85**

Il fabbricato di cui fa parte la porzione oggetto della presente relazione, è stato legittimato dai seguenti interventi edilizi:

- le opere di urbanizzazione primaria sono state eseguite con concessione edilizia n. 615 del 23/11/2000;-----
- il fabbricato è stato costruito con concessione edilizia n. 127 del 02/05/2002;-----
- comunicazione di fine lavori con variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 39 L.R. 52/1999 sono stati presentati in data 17/01/2005 con prot. 2405, con allegata certificazione di conformità a firma Ing. Luca Biondi;-----
- per l'intero fabbricato è stata attestata l'abitabilità in data 18/01/2005 con prot. 2780, n.ro ord. 9/2005 (pratica edilizia n. 1416/2001).-----
- Si rileva la presenza di una domanda di concessione edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria presenta il 21/03/2003 con prot. 18771 (pratica edilizia n.

563/2003), per la quale non è stata rilasciato alcun provvedimento definitivo.-----

### **Certificazione Energetica**

Nei pubblici uffici non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica, pertanto il sottoscritto C.T.U. ha provveduto, previo sopralluogo e reperimento dati, a redarre apposito A.P.E. avente il seguente Codice identificativo:

**2015\_12\_28\_BCHMRZ60B26G015N\_050.pdf**

Lo stesso è stato trasmesso, via e-mail, sia in Comune che in Regione Toscana in data 28-12-2015.-----

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**12.- IMMOBILE IN COMUNE DI PISTOIA, VIA M. GIANNI**

Trattasi di diritti di piena proprietà su varie unità immobiliari ubicate in Comune di Pistoia in più ampio fabbricato condominiale di tre piani fuori terra posto sulla via Metello Gianni angolo via Telemaco Signorini, con annessi altresì i diritti di comproprietà pro-quota sulle parti comuni del fabbricato.-----

**Suddivisione in LOTTI**

Pertanto si profila la seguente suddivisione in lotti:

- a) **appartamento di civile abitazione** posto al piano terreno, lato sud, con accesso dal c.n. 27 di via Telemaco Signorini, composto da ingresso-soggiorno, cucina, bagno ed una camera con annesso resede esclusivo sui lati est e sud (Foglio 203 Particella 525 Sub 10); -----
- b) **appartamento di civile abitazione** posto al piano primo, lato ovest, con accesso dal c.n. 35 di via Metello Gianni, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere delle quali una di modeste dimensioni, disimpegno notte e w.c. con antibagno, con annesso in proprietà esclusiva piccola **cantina** al piano terra con accesso dalla porta sulla destra entrando nel vano scale, altra piccola **cantina** sempre al piano terra con accesso dal lato est del fabbricato, **posto auto** scoperto ubicato nell'angolo nord-ovest e con esattezza il secondo partendo dalla via Telemaco Signorini (Foglio 203 Particella 525 Sub 24, Sub. 17, Sub. 13);
- c) **appartamento di civile abitazione** posto al piano secondo,

lato est, di via Metello Gianni, con accesso dalla porta sulla sinistra per chi, salite le scale condominiali, giunge al piano, composto da ingresso-soggiorno cucina, piccolo disimpegno, servizio igienico, ripostiglio, disimpegno-notte, camera, camerina, bagno-wc e terrazzo, con annesso in proprietà esclusiva **rimessa** al piano terra, e precisamente quella confinante a nord con l'ingresso ed il vano scale condominiali (Foglio 203 Particella 525 Sub 25, Sub. 16);

#### Riferimenti Catastali

Le varie unità immobiliari risultano rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel **Foglio** di mappa n. **203**, **Particella** n. **525** con i seguenti subalterni:-----

- **Sub. 10** Categ. A/2, Cl. 5, vani 3,5, Rendita Euro 524,20 – Via Gianni Metello, piano T;-----
- **Sub. 17** Categ. C/2, Cl. 6, mq. 3, Rendita Euro 13,48 – Via Gianni Metello, piano T;-----
- **Sub. 24** Categ. A/2, Cl. 5, vani 5, Rendita Euro 748,86 – Via Gianni Metello, piano T-1;-----
- **Sub. 13** Categ. C/6, Cl. 1, vani 16, Rendita Euro 47,10 – Via Gianni Metello, piano T;-----
- **Sub. 25** Categ. A/2, Cl. 5, vani 5,5, Rendita Euro 823,75 – Via Gianni Metello, piano 2;-----
- **Sub. 16** Categ. C/6, Cl. 5, mq. 20, Rendita Euro 111,55 – Via Gianni Metello, piano T;-----

#### Atti di provenienza

L'immobile in oggetto è pervenuto mediante 3 distinti atti:

- a) l'Appartamento di cui alla precedente lettera a) mediante atto Notaio Lorenzo Zogheri in data **02/11/2004**, repert. 15.805, Raccolta 5019, registrato a Pistoia in data 01/12/2004 al n. 2088, ivi trascritto in data 01/12/2004 al n.

7126 del Reg. Part., per acquisto dalla [REDACTED]

- b) l'Appartamento con cantine e posto auto di cui alla precedente lettera b) mediante atto Notaio Lorenzo Zogheri in data **30/05/2005**, repert. 17.760, Raccolta 5693, registrato a Pistoia in data 07/06/2005 al n. 2144, ivi trascritto in data 07/06/2005 al n. 3316 del Reg. Part., per acquisto dalla [REDACTED]

[REDACTED] Si precisa che in detto atto viene costituita una servitù consistente nel diritto di parcheggiare una autovettura su porzione della corte comune rappresentata dalla Particella 525 Sub. 23 a favore di due garages della residua propr. [REDACTED] (Partic. 525 Sub. 14 e Sub. 15) per se e suoi aventi causa, il tutto come meglio evidenziata nella planimetria allegata al rogito;-----

- c) l'Appartamento con rimessa di cui alla precedente lett. c) mediante atto Notaio Lorenzo Zogheri in data **30/09/2005**, repert. 18.489, Raccolta 5966, registrato a Pistoia in data 10/10/2005 al n. 3802, ivi trascritto in data 10/10/2005 al n.

5880 del Reg. Part., per acquisto dalla Società [REDACTED]

**Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immob. 12**

Come indicato in premessa, per facilità di lettura, viene riportato il valore di cui alla stima sintetica indicata nella precedente relazione del 03-07-2013, quantificando però il valore di ciascun LOTTO con redato delle relative pertinenze ed accessori.

**Valore degli interi diritti di proprietà (superficie convenzionale circa mq. 255,00) arrotondando, Euro 561.000,00** (Cinque centosessantunomila/00 Euro). -----

Suddiviso nei seguenti Lotti:

- a) Appartamento al p.t. Con resede, Foglio 203 Particella 525 Sub 10,  
----- Euro 125.500,00
- b) Appartamento al primo piano con cantine e posto auto, Foglio 203 Particella 525 Sub 24, 17 e 13,----- Euro 198.000,00
- c) Appartamento al secondo piano con rimessa, Foglio 203 Particella 525 Sub 25 e Sub. 16,----- Euro 237.500,00

**Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85**

Il fabbricato di cui fa parte la porzione oggetto della presente relazione, è stato legittimato dai seguenti interventi edilizi:

per l'appartamento di cui alla precedente lettera "a":

- Fabbricato costruito con licenza edilizia affare n. 11071/1557 del 9 febbraio 1959 e successiva licenza edilizia affare 11071/1048 del 08/04/1961 rilasciate dal Comune di Pistoia;-----
- per difformità rispetto alla predette licenze è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 555 del 07/04/1990;

- l'appartamento è stato oggetto di opere interne eseguite mediante comunicazione ex. Art. 26 della legge 47/1985 depositata in Comune di Pistoia il 22/10/1988 prot. 54372;-----

per gli appartamenti di cui alle precedenti lettere "**b-d-f**":

- Fabbricato costruito con licenza edilizia affare n. 11071/1557 del 9 febbraio 1959 e successiva licenza edilizia affare 11071/1048 del 08/04/1961 rilasciate dal Comune di Pistoia;
- per difformità rispetto alla predette licenza è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 555 del 07/04/1990;

per gli appartamenti di cui alle precedenti lettere "**c-e**":

- Fabbricato costruito con licenza edilizia affare n. 11071/1557 del 9 febbraio 1959 e successiva licenza edilizia affare 11071/1048 del 08/04/1961 rilasciate dal Comune di Pistoia;-----
- per difformità rispetto alla predette licenza è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 555 del 07/04/1990;-----
- Denuncia di inizio attività per suddivisione in più unità abitative presentata al Comune di Pistoia il 05/08/2004 prot. 50222 (pratica edilizia n. 1696/2004);
- Comunicazione di fine lavori con variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 della L.R. 1/2005 sono stati presentati al Comune di Pistoia il 03/10/2005 con prot. 58631 con allegata dichiarazione di conformità a firma Geom. Bianconi Enzo.  
Per i due appartamenti è stata attestata l'abitabilità in data

06/10/2005 con prot. 59591, n.ro ordine 287/2005 (pratica edilizia n. 1696/2004).-----

### **Certificazione Energetica**

Nei pubblici uffici non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica. Alla data odierna non si è riusciti ad effettuare so

pralluogo e a reperire le schede/libretti dell'impianto.-----

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**13.- IMMOBILE IN COMUNE DI PISTOIA, VIA BRAILLE LOUIS**

Trattasi di diritti di piena proprietà su porzione di più ampio fabbricato posto in Comune di Pistoia via Braille Louis c.m., costituita detta porzione da **appartamento di civile abitazione** posto su due piani e libero su tre lati con annesso **resede esclusivo**; l'appartamento è composto al piano terreno da ingresso-soggiorno con angolo cottura, da sottoscala, scale interne di collegamento col primo piano quest'ultimo composto da disimpegno, bagno, camera e due terrazzi.-----

Riferimenti Catastali

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel **Foglio** di mappa n. **177**, **Particella** n. **687 Sub. 1**, Categ. A/3, Cl. 4, vani 4, Rendita Euro 258,23 – Via Louis Braille, piano T-1.-----

Corrispondenza Planimetria catastale

Vi è corrispondenza tra l'unità immobiliare e la planimetria Catastale depositata.-----

Atti di provenienza

Il più ampio fabbricato di cui l'appartamento è porzione, è stato costruito su terreno pervenuto mediante atto Notaio Lorenzo Zogheri in data **24/05/2007**, repert. 22.646, Raccolta 8263, registrato a Pistoia in data 14/06/2007 al n. 3175, ivi trascritto in data 14/06/2007 al n. 3418 del Reg. Part., per permuta dai [REDACTED]-----

Ai [REDACTED] detto terreno era per

venuto in parti uguali tra loro unitamente a maggior consistenza in forza dell'atto compravendita ricevuto notaio Cappellini di Pistoia in data 16/01/1995 Rep. 52.556/17.701, trascritto a Pistoia il 20/01/1995 al n. 412 Reg. Particolare.-----

### **Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immob. 13**

Come indicato in premessa, per facilità di lettura, viene riportato il valore di cui alla stima sintetica indicata nella precedente relazione del 03-07-2013.

Valore degli interi diritti di proprietà (superficie convenzionale circa mq. 74,00) arrotondando, **Euro 148.000,00** (Centoquarantottomila/00 Euro). -----

### **Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85**

Il fabbricato di cui fa parte la porzione oggetto della presente relazione, è stato legittimato dai seguenti interventi edilizi:

- fabbricato costruito con Permesso per costruire n. 37 del 10/04/2007;
- comunicazione di fine lavori con variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 della L.R. 1/2005 sono stati presentati al Comune di Pistoia il 03/12/2009 con prot. 75173;
- attestazione di abitabilità 167/A/2010 per l'unità immobiliare contraddistinta nel Foglio di mappa n. 177, Particella n. 687 Sub. 1 (non è quella che interessa l'attuale procedura);
- l'unità immobiliare risulta sprovvista di attestato di abitabilità.

### **Certificazione Energetica**

Nei pubblici uffici non è stato reperito alcun Attestato di Prestazio

ne Energetica, pertanto il sottoscritto C.T.U. ha provveduto, previo sopralluogo e reperimento dati, a redarre apposito A.P.E. avente il seguente Codice identificativo:

**2015\_12\_28\_BCHMRZ60B26G015N\_051.pdf**

Lo stesso è stato trasmesso, via e-mail, sia in Comune che in Regione Toscana in data 28-12-2015.-----

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**14 - IMMOBILE IN COMUNE DI PISTOIA, VIA DI PORTA SAN MARCO N. 207**

Trattasi di diritti di piena proprietà su un **appartamento di civile abitazione** posto al piano secondo ed ultimo di più ampia fabbrica ubicato in Comune di Pistoia, Via di Porta San Marco n. 207, e costituito da ingresso, bagno, soggiorno-cucina, tre camere, piccolo w.c. e terrazzo sul retro oltre a piccolo locale lavanderia nella mansarda; oltre ai diritti di comproprietà pro-quota sulle parti comuni.-----

**Riferimenti Catastali**

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel **Foglio** di mappa n. **205**, **Particella** n. **100 Sub. 8**, Categ. A/3, Cl. 3, vani 6, Rendita Euro 325,37 – Via Porta San Marco n. 207, piano 2-3.-----

**Corrispondenza Planimetria catastale**

Non vi è corrispondenza tra l'unità immobiliare e la planimetria Catastale, anche se detta "non corrispondenza" non influisce sulla consistenza catastale.

**Atti di provenienza**

L'immobile in oggetto è pervenuto mediante atto Lorenzo Zogheri, Notaio in Pistoia, in data **29/03/2004**, Repert. 13.871 Raccolta 4367, registrato a Pistoia in data 02/04/2004 al n. 1075, ivi Trascritto in data 02/04/2004 Reg. Part. 2102, per acquisto dalla [REDACTED]

[REDACTED] Alla [REDACTED] il bene in oggetto è pervenuto per successione del [REDACTED] [REDACTED] apertasi a Pistoia il 20 aprile 1995 e devolutasi per legge

(Den. Succ. registrata a Pistoia il 10 ottobre 1996 al n. 2 vol. 1.122 e ivi trascritta in data 18 dicembre 1996 al n. 5.473 del Registro Particolare e successiva dichiarazione modificativa registrata a Pistoia il 28 ottobre 2002 al n. 52 vol. 1.221 e ivi trascritta il 23 luglio 2003 al n. 4.912 del Registro Particolare); successivo atto di divisione ricevuto dal Notaio Ruggiero Alberto Rizzi in data 31 gennaio 2003, rep. n. 24.051/2.247, registrato a Pistoia il 6 febbraio 2003 al n. 67 serie 1/V e ivi trascritto in data 8 febbraio 2003 al n. 889 del Registro Particolare.-----

#### **Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immob. 14**

Come indicato in premessa, per facilità di lettura, viene riportato il valore di cui alla stima sintetica indicata nella precedente relazione del 03-07-2013.

Valore degli interi diritti di proprietà (superficie convenzionale circa mq. 77,00) arrotondando, **Euro 142.500,00** (Centoquarantaduemilacinquecento/00 Euro). -----

#### **Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85**

Il fabbricato di cui fa parte la porzione oggetto della presente relazione, è stato legittimato dai seguenti interventi edilizi:

- fabbricato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967;-----
- Denuncia di inizio attività per manutenzione straordinaria di copertura e facciate presentata al Comune di Pistoia il 02/07/1997 prot. 34572;-----
- Concessione Edilizia n. 231 del 12/05/1998 di cui alla prati

ca edilizia n. 915/97, con scadenza prorogata al 12/05/2003, successiva variante in corso d'opera n. 257 del 06/08/2002;-----

- L'appartamento è stato oggetto di lavori di ristrutturazione con Denuncia di inizio attività presentata al Comune di Pistoia il 06/08/2004 con prot. 50708 (pratica edilizia n. 1725/2004) e successiva denuncia di inizio attività variante in corso d'opera presentata il 01/03/2005 prot. 11807; di chiarazione di conformità in data 19-01-2006 Prot. 3484 a firma del Geom. Salvadori Paolo;-----
- per l'appartamento risulta essere stata rilasciata certificazione di abitabilità n. 155 del 04/05/2006.-----

### **Difformità**

Preme precisare che si riscontrano difformità rispetto ai suddetti atti legittimanti e pertanto si dovrà procedere o con una richiesta di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 co. 2 lett. "B" della L.R.T. n. 65/2014.-----

### **Certificazione Energetica**

Nei pubblici uffici non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica, pertanto il sottoscritto C.T.U. ha provveduto, previo sopralluogo e reperimento dati, a redarre apposito A.P.E. avente il seguente Codice identificativo:

**015\_12\_28\_BCHMRZ60B26G015N\_052.pdf**

Lo stesso è stato trasmesso, via e-mail, sia in Comune che in Regione Toscana in data 28-12-2015.-----

**15.- IMMOBILE IN COMUNE DI PISTOIA, VIA DELLA MADONNA N. 12**

Trattasi di diritti di piena proprietà su un **appartamento di civile abitazione** posto al piano primo di più ampio fabbricato ubicato in Comune di Pistoia, Via Della Madonna n. 12 ang. vicolo Brontola, e costituito da ingresso-soggiorno, angolo cottura, disimpegno notte, camera, bagno, e w.c.; oltre ai diritti di comproprietà pro-quota sulle parti comuni.-----

Riferimenti Catastali

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel **Foglio** di mappa n. **220**, **Particella** n. **163 Sub. 31** (ex Sub. 29), Categ. A/2, Cl. 2, vani 3,5, Rendita Euro 325,37 – Via della Madonna, piano 1.-----

Ai fini della storia catastale, si precisa che l'unità di cui sopra è stata originata dal frazionamento dell'originaria particella 163 Sub. 29 (divisione del 25/10/2007 n. 5491.1/2007 in atti dal 25/10/2007, protocollo n. PT0108783), a sua volta originata dalla particella 163 Sub. 7 come da variazione 2054C. 1/1986 del 01/07/1986 in atti dal 05/12/2002 (prot. n. 159109).-----

Corrispondenza Planimetria catastale

Vi è corrispondenza tra l'unità immobiliare e la planimetria Catastale depositata.-----

Atti di provenienza

L'immobile in oggetto è pervenuto mediante atto Lorenzo Zogheri, Notaio in Pistoia, in data **21/01/2005**, Repert. 16.643 Raccolta 5312, registrato a Pistoia in data 15/02/2005 al n. 607, ivi Trascritto

in data 16/02/2005 Reg. Part. 941, per acquisto dalla [REDACTED]  
[REDACTED] Alla [REDACTED] quanto in oggetto è pervenuto in  
forza dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Francesco Ca  
ponnetto di Pistoia in data 12/11/1986 rep. 272.762, trascritto a Pi  
stoia in data 11/12/1986 al n. 4073 del Registro Particolare.-----

#### **Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immob. 15**

Come indicato in premessa, per facilità di lettura, viene riportato il  
valore di cui alla stima sintetica indicata nella precedente relazione  
del 03-07-2013.-----

Valore degli interi diritti di proprietà (superficie convenzionale  
circa mq. 50,00) arrotondando, **Euro 135.000,00** (Centotren  
tacinquemila/00 Euro).-----

#### **Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85**

Il fabbricato di cui fa parte la porzione oggetto della presente rela  
zione, è stato legittimato dai seguenti interventi edilizi:

- fabbricato costruito in data antecedente al 1° settembre  
1967;-----
- per opere interne eseguite abusivamente è stata presentata  
al Comune di Pistoia comunicazione ai sensi dell'art. 48  
Legge 47/1985 in data 28/06/1986 prot. 38121 (pratica  
100/22);-----
- per ristrutturazione con frazionamento dell'originaria unità  
immobiliare in due distinte unità immobiliari e cambio di de  
stinazione d'uso da destinazione direzionale a destinazione  
residenziale è stata presentata Denuncia di inizio attività al

Comune di Pistoia in data 26/10/2004 prot. 66521 (pratica edilizia n. 2245/2004) e successiva denuncia di inizio attività in variante in data 01/03/2005 prot. 11779;-----

- comunicazione di fine lavori con variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 della L.R. 1/2005 sono stati presentati al

Comune di Pistoia il 23/10/2007 con prot. 59140, allegata certificazione di conformità a firma del Geom. Salvadori Paolo;-----

- per l'appartamento è stata attestata l'abitabilità in data 31/03/2009 con prot. 20223, n.ro d'ordine 126/2009 (pratica edilizia n. 2245/2004).-----

#### **Certificazione Energetica**

Nei pubblici uffici non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica, pertanto il sottoscritto C.T.U. ha provveduto, previo sopralluogo e reperimento dati, a redarre apposito A.P.E. avente il seguente Codice identificativo:

**2015\_12\_28\_BCHMRZ60B26G015N\_055**

Lo stesso è stato trasmesso, via e-mail, sia in Comune che in Regione Toscana in data 28-12-2015.-----

**16.- IMMOBILE IN COMUNE DI PISTOIA, P.ZZA DELLA SAPIENZA N. 12/VIA BRACCIOLINI/VIA DEL PRESTO**

Trattasi di diritti di piena proprietà di porzioni del maggior fabbricato posto in Comune di Pistoia, piazza della Sapienza n. 12, in angolo con via Bracciolini e con via del Presto, denominato "Palazzo Conversini alla Pietà", dette porzioni consistono in un **appartamento di civile** abitazione posto al piano primo nel corpo centrale, con affaccio su via del Presto, e con ingresso dalla prima porta sulla destra per chi esce dall'ascensore al piano e percorre il corridoio. Detto appartamento è composto da ingresso, soggiorno con zona cottura, disimpegno, camera, servizio e ripostiglio, nonché da **cantina esclusiva** posta al piano seminterrato, ed esattamente la seconda sulla sinistra per chi percorre il corridoio comune provenendo dalle scale da sud verso nord. Il tutto con annessi i diritti di comproprietà pro quota sulle parti ed infrastrutture comuni e con dominiali del fabbricato di cui le porzioni in oggetto fanno parte come per legge, consuetudine e destinazione ed in particolare, senza derogare alla generalità, sull'atrio di ingresso al piano terra avente accesso anche da via del Presto, sul vano ascensore e relativo impianto, sul vano scale da piano interrato al terzo piano, sui disimpegni ai piani, sui vani tecnici e ripostiglio a piano interrato e quant'altro; con tutti gli oneri e servitù di cui agli atti di provenienza.

**Precisazioni**

Preme precisare che quanto in oggetto è **sottoposto alle disposizioni del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42** (già D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490, a sua volta già legge 1° giugno 1939 n. 1089) in

materia di beni culturali ed ambientali, come da D.M. Pubblica Istruzione del 11 febbraio 1957, trascritto a Pistoia il 20 maggio 1957 all'art. 2040 Reg. Part. e successivo decreto del Direttore Generale dell'Ufficio Centrale per i Beni Archeologici, Architettonici, Artistici e Storici del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali in data 18 agosto 1997, trascritto a Pistoia il **12 settembre 1998** ai nn. **4068** e **4069** Reg. Particolare. In conseguenza di ciò l'atto di vendita dovrà essere denunciato al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, tramite il competente Soprintendente, a norma dell'art. 59 del citato D.Lgs. n. 42/2004.

#### Riferimenti Catastali

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel **Foglio** di mappa n. **222**, **Particella** n. **78 Sub. 31**, Categ. A/2, Cl. 5, vani 3,5, Rendita Euro 524,20 – Piazza della Sapienza n. 12, piano S1-1.-----

Le parti comuni sono rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel **Foglio** di mappa n. **222**, **Particella** n. **78 Sub. 25**, piano S1-T1-2-3, Bene comune non censibile, ingresso, vani tecnici, ripostiglio, ascensore, vano scale e disimpegni al sub. 20 e ai sub. dal 27 al 34 e dal 38 al 47.

#### Atti di provenienza

L'immobile in oggetto è pervenuto mediante atto Giulio Chiostrini, Notaio in Pistoia, in data **20/12/2005**, Repert. 24.819 Raccolta 9970, registrato a Pistoia in data 29/12/2005 al n. 5018, ivi Trascritto in data 30/12/2005 Reg. Part. 7688, per acquisto dalla Società

████████████████████ con sede in Pistoia, con cui viene accollato quota di mutuo.-----

Alla Società ██████████████████████ l'intero fabbricato del quale le porzioni in oggetto fanno parte le è pervenuto per compravendita sottoposta a condizione sospensiva con atto ricevuto dal Notaio Chiostrini in data 6 maggio 2003 rep. 23.522, registrato a Pistoia il 15 maggio 2003 al n. 1344/1T e trascritto a Pistoia il 16 maggio 2003 al n. 3237 Reg. Part., e successivo atto di constatazione di avveramento della condizione autenticato dallo stesso Notaio in data 24 luglio 2003 rep. 23.654, registrato a Pistoia il 30 luglio 2003 al n. 377 e annotato a margine della suddetta trascrizione il 28 ottobre 2003 al n. 1752 Reg. Particolare.

#### **Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immob. 16**

Come indicato in premessa, per facilità di lettura, viene riportato il valore di cui alla stima sintetica indicata nella precedente relazione del 03-07-2013.

Valore degli interi diritti di proprietà (superficie convenzionale circa mq. 51,00) arrotondando, **Euro 150.000,00** (Centocinquantamila/00 Euro).-----

#### **Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85**

Il fabbricato di cui fa parte la porzione oggetto della presente relazione, è stato legittimato dai seguenti interventi edilizi:

- la costruzione dell'edificio di cui fa parte l'appartamento in oggetto risulta essere antecedente al 1942, in quanto presente nella mappa di impianto del Catasto Generale della

Toscana databile intorno al 1830;-----

- per opere interne ad una unità immobiliare del fabbricato è stata presentata al Comune di Pistoia comunicazione per modifiche interne ai sensi dell'art. 26 legge 47/1985 in data 26/02/1987 prot. 11019;-----
- per cambio di destinazione d'uso da residenziale ad abitati vo di una porzione del fabbricato è stata richiesta domanda di sanatoria in base alla legge 47/1985 in data 31/03/1987 prot. 17700, per la quale il Comune di Pistoia ha rilasciato concessione in sanatoria n. 98 del 15/04/2002;-----
- l'intero fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione con formazione di unità abitative e direzionali in ordine ad autorizzazione edilizia n. 187 del 24/06/2003 (Pratica Edilizia 2527/2001/01), successiva variante in corso d'opera n. 109 del 15/04/2004 (Pratica Edilizia 2527/2001/04) e successiva variante in corso d'opera n. 36 del 01/12/2005, tutte rilasciate dal Comune di Pistoia (Pratica Edilizia 2527/2001 del 12/07/2005);-----
- è stata presentata comunicazione di fine lavori parziale in data 06/12/2005 prot. 73278 e dichiarazione di conformità parziale dei lavori al progetto in data 07/12/2005 prot. 73630 a firma dell'Arch. Gargini Alessandro;-----
- per il fabbricato è stata depositata attestazione di abitabilità parziale al Comune di Pistoia il 12/12/2005 con prot. 74255 n.ro d'ordine 371/2005 (pratica edilizia n. 2527/2001/05).

Pur essendo parziali, gli atti depositati contemplano l'unità immobiliare di proprietà della società ██████████

### **Certificazione Energetica**

Nei pubblici uffici non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica, pertanto il sottoscritto C.T.U. ha provveduto, previo sopralluogo e reperimento dati, a redarre apposito A.P.E. avente il seguente Codice identificativo:

**2015\_12\_28\_BCHMRZ60B26G015N\_056**

Lo stesso è stato trasmesso, via e-mail, sia in Comune che in Regione Toscana in data 28-12-2015.-----

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**17.- IMMOBILE IN COMUNE DI PISTOIA, VIA GORE E BARBATOLE**

Trattasi di diritti di piena proprietà di porzioni del maggior fabbricato di due piani fuori terra oltre piano seminterrato ubicato in Comune di Pistoia, via Gore e Barbatole n. 149/151, dette porzioni consistono in:

- a) un **appartamento di civile** abitazione posto al piano terra, e precisamente il primo sulla sinistra di chi entra nell'ingresso condominiale, composto da un monocale con angolo cottura oltre antibagno e bagno; con annesse quali pertinenze esclusive, un **resede** posto sulla facciata principale, antistante la via Gora e Barbatole, ed una **cantina** al piano seminterrato, ed esattamente la prima per chi entra nel vano cantine;-----
- b) un **appartamento di civile** abitazione posto al piano terra, e precisamente il secondo sulla sinistra di chi entra nell'ingresso condominiale, composto da un monocale con angolo cottura oltre ampio ripostiglio e bagno; con annessa quale pertinenza esclusiva, una **cantina** al piano seminterrato, ed esattamente la quarta per chi entra nel vano cantine;-----
- c) **posto auto scoperto** situato sul lato sud-ovest del fabbricato, e precisamente il secondo posto auto partendo dal fabbricato verso ovest.-----
- d) **posto auto scoperto** situato sul lato sud-ovest del fabbricato, e precisamente il terzo posto auto partendo dal fabbricato

to verso ovest.-----

### Precisazioni

I beni sono posti in vendita “nello stato di fatto e di diritto” in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso già goduto dall'attuale proprietà e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù esistenti ed in particolare con la servitù attiva di passo transito alla pedona e con mezzi meccanici per la via più breve sulla rampa as est del fabbricato identificata dal mappale 548 di proprietà di terzi nonché sui resedi posti ad est e a sud dello stesso fabbricato identificati dalla porzione scoperta del mappale 405 Sub. 23 (ex Sub. 9), già di proprietà delle [REDACTED] salvo se altri.

### Riferimenti Catastali

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia con le seguenti indicazioni:-----

- Foglio n. **180** Particella **405 Sub. 11** Categ. A/3, Classe 6, vani 3, Rendita Euro 278,89– Via Gora e Barbatole, piano S1-T. (unità di cui alla precedente lettera “**a**”);-----
- Foglio n. **180** Particella **405 Sub. 13** Categ. A/3, Classe 6, vani 3, Rendita Euro 278,89– Via Gora e Barbatole, piano S1-T. (unità di cui alla precedente lettera “**b**”);-----
- Foglio n. **180** Particella **405 Sub. 17** Categ. C/6, Classe 1, mq. 14, Rendita Euro 41,21– Via Gora e Barbatole, piano S1 (unità di cui alla precedente lettera “**c**”);-----
- Foglio n. **180** Particella **405 Sub. 18** Categ. C/6, Classe 1,

mq. 14, Rendita Euro 41,21– Via Gora e Barbatole, piano  
S1 (unità di cui alla precedente lettera “d”);-----

Le parti comuni sono rappresentate al Catasto Fabbricati del Co  
mune di Pistoia nel **Foglio** di mappa n. **180**, **Particella** n. **405 Sub.**  
**21**, piano S1-T, Bene comune non censibile (ingressi appartamen  
ti) ai Sub. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20.

#### Corrispondenza Planimetria catastale

Vi è corrispondenza tra le unità immobiliari e le planimetrie Cata  
stali depositate, salvo quanto indicato al successivo punto “diffor  
mità”.-----

#### Atti di provenienza

L'immobile in oggetto è pervenuto mediante atto Lorenzo Zogheri,  
Notaio in Pistoia, in data **30/03/2006**, Repert. 19.915 Raccolta  
6653, registrato a Pistoia in data 27/04/2006 al n. 1879, ivi Trascrit  
to in data 28/04/2006 Reg. Part. 2516, per acquisto dalla Società  
[REDACTED] con sede in Pistoia, con cui viene  
accollato quota di mutuo.-----

#### Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immob. 17

Come indicato in premessa, per facilità di lettura, viene riportato il  
valore di cui alla stima sintetica indicata nella precedente relazione  
del 03-07-2013, quantificando però il valore di ciascuna unità im  
mobiliare corredata delle relative pertinenze ed accessori.

Valore degli interi diritti di proprietà (superficie convenzionale  
circa mq. 135,00) arrotondando, **Euro 270.000,00** (Duecento  
settantamila/00 Euro). -----

Così frazionato:

a)+c) Appartamento con resede, cantina e posto auto scoperto

Fg. 180 Part. 405 Sub. 11 e Sub. 17, Euro 136.000,00

b)+d) Appartamento, cantina e posto auto scoperto

Fg. 180 Part. 405 Sub. 13 e Sub. 18, Euro 134.000,00

### Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85

Il fabbricato di cui fa parte la porzione oggetto della presente relazione, è stato legittimato dai seguenti interventi edilizi:

- la costruzione del fabbricato è stata iniziata prima del 1/9/1967, come da nulla osta edilizio rilasciato dal Comune di Pistoia il 21/04/1956;-----
- che lo stesso fabbricato è stato reso abitabile in data 16/12/1957;-----
- per opere eseguite abusivamente è stata presentata al comune di Pistoia, domanda di sanatoria Legge 47/1985 in data 28/03/1986 prot. 16732, per la quale il Comune ha rilasciato Concessione a sanatoria n. 893 del 01/07/1991;-----
- per ristrutturazione con realizzazione di n. 5 unità immobiliari residenziali è stata presentata Denuncia di Inizio Attività al Comune di Pistoia in data 01/02/2005 prot. 5753 (pratica edilizia n. 149/2005);-----
- comunicazione di fine lavori con variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 della L.R. 1/2005 è stata depositata in data 15/03/2006 con prot. 17899 e prot. 17900 (P.E. 149/2005) con dichiarazione di conformità a firma del Geom. Bianconi

Enzo;-----

- per i cinque alloggi è stata depositata attestazione di abitabilità al Comune di Pistoia in data 06/06/2006 prot. 36303 n.ro d'ordine 214/2006 (pratica edilizia 214/2006).-----

### **Difformità**

Preme precisare che nelle unità si riscontrano lievi variazioni interne legate alla rappresentazione grafica e rientranti nelle normali approssimazioni e tolleranze, salvo che nell'unità di cui alla lettera "a" (Foglio n. 180 Particella 405 Sub. 11 ) in cui si riscontrano anche difformità interne rispetto ai suddetti atti legittimanti e pertanto si dovrà procedere o con una "rimessa in pristino" riportando la consistenza dell'unità allo stato autorizzato, previa predisposizione della comunicazione di ripristino di opera abusiva ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni e successiva realizzazione dei lavori di ripristino, oppure con una richiesta di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 co. 2 lett. "B" della L.R.T. n. 65/2014.-----

### **Certificazione Energetica**

Nei pubblici uffici non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica, pertanto il sottoscritto C.T.U. ha provveduto, previo sopralluogo e reperimento dati, a redarre appositi A.P.E. aventi i seguenti Codici identificativi:

**015\_12\_28\_BCHMRZ60B26G015N\_053.pdf**

**015\_12\_28\_BCHMRZ60B26G015N\_054.pdf**

Lo stesso è stato trasmesso, via e-mail, sia in Comune che in Re

gione Toscana in data 28-12-2015.-----



**20.- IMMOBILE IN COMUNE DI PISTOIA, VIA F.LLI BANDIERA**

Trattasi di diritti di piena proprietà dell'intero fabbricato condominiale denominato "Condominio via F.lli Bandiera n.c. 35", composto di quattro piani fuori terra ed ubicato in Comune di Pistoia, via F.lli Bandiera n. 35.-----

Detto fabbricato è composto da due appartamenti per piano a partire dal piano primo fino al terzo piano compresi, per un totale di sei appartamenti e sei autorimesse poste al piano terreno, oltre ai resedi, ai loggiati, alla centrale termica, al giardino ed al piazzale ad uso parcheggio e transito di auto con i relativi distacchi ed aree scoperte.-----

Ciascun appartamento è a sua volta formato da ingresso, soggiorno, sala pranzo, cucina, bagno e due camere oltre a due terrazzi.

**Suddivisione in LOTTI**

Pertanto si profila la seguente suddivisione in lotti:

- A) Appartamento posto al primo piano lato Sud, raggiungibile mediante le scale condominiali con accesso dalla porta posta a destra per chi arriva al primo piano, annesso garage al piano terreno con accesso dalla prima porta da destra posta sulla facciata Nord (primo contato da destra verso sinistra);
- B) Appartamento posto al secondo piano lato Sud, raggiungibile mediante le scale condominiali con accesso dalla porta posta a destra per chi arriva al secondo piano, annesso garage al piano terreno con accesso dalla seconda porta da destra posta sulla facciata Nord (secondo contato da destra

verso sinistra);-----

**C) Appartamento posto al terzo piano lato Sud**, raggiungibile mediante le scale condominiali con accesso dalla porta posta a destra per chi arriva al terzo piano, annesso garage al piano terreno con accesso dalla terza porta da destra posta

sulla facciata Nord (terzo contato da destra verso sinistra);--

**D) Appartamento posto al primo piano lato Nord**, raggiungibile mediante le scale condominiali con accesso dalla porta posta a sinistra per chi arriva al primo piano, annesso garage al piano terreno con accesso dalla prima porta da destra posta sulla facciata Ovest (primo contato da destra verso sinistra), confinante con il locale caldaia;-----

**E) Appartamento posto al secondo piano lato Nord**, raggiungibile mediante le scale condominiali con accesso dalla porta posta a sinistra per chi arriva al secondo piano, annesso garage al piano terreno con accesso dalla seconda porta da destra posta sulla facciata Ovest (secondo contato da destra verso sinistra);-----

**F) Appartamento posto al terzo piano lato Nord**, raggiungibile mediante le scale condominiali con accesso dalla porta posta a sinistra per chi arriva al terzo piano, annesso garage al piano terreno con accesso dalla terza porta da destra posta sulla facciata Ovest (terzo contato da destra verso sinistra);

#### Riferimenti Catastali

Le varie unità immobiliari risultano rappresentate al Catasto Fab

bricati del Comune di Pistoia nel **Foglio** di mappa n. **179**, **Particella** n. **1245** con i seguenti subalterni:-----

- **Sub. 1** Categ. C/6, Cl. 6, mq. 12, Rendita Euro 78,09 – Via F.lli Bandiera, piano T, (di cui al **lotto A**);-----
- **Sub. 2** Categ. C/6, Cl. 6, mq. 12, Rendita Euro 78,09 – Via F.lli Bandiera, piano T, (di cui al **lotto B**);-----
- **Sub. 3** Categ. C/6, Cl. 6, mq. 12, Rendita Euro 78,09 – Via F.lli Bandiera, piano T, (di cui al **lotto C**);-----
- **Sub. 4** Categ. C/6, Cl. 6, mq. 10, Rendita Euro 65,07 – Via F.lli Bandiera, piano T, (di cui al **lotto D**);-----
- **Sub. 5** Categ. C/6, Cl. 6, mq. 10, Rendita Euro 65,07 – Via F.lli Bandiera, piano T, (di cui al **lotto E**);-----
- **Sub. 6** Categ. C/6, Cl. 6, mq. 10, Rendita Euro 65,07 – Via F.lli Bandiera, piano T, (di cui al **lotto F**);-----
- **Sub. 7** Categ. A/3, Cl. 5, vani 6,5, Rendita Euro 503,55 – Via F.lli Bandiera n. 35, piano 1, (di cui al **lotto D**);-----
- **Sub. 8** Categ. A/3, Cl. 5, vani 6,5, Rendita Euro 503,55 – Via F.lli Bandiera n. 35, piano 1, (di cui al **lotto A**);-----
- **Sub. 9** Categ. A/3, Cl. 5, vani 6,5, Rendita Euro 503,55 – Via F.lli Bandiera n. 35, piano 2, (di cui al **lotto E**);-----
- **Sub. 10** Categ. A/3, Cl. 5, vani 6,5, Rendita Euro 503,55 – Via F.lli Bandiera n. 35, piano 2, (di cui al **lotto B**);-----
- **Sub. 11** Categ. A/3, Cl. 5, vani 6,5, Rendita Euro 503,55 – Via F.lli Bandiera n. 35, piano 3, (di cui al **lotto F**);-----
- **Sub. 12** Categ. A/3, Cl. 5, vani 6,5, Rendita Euro 503,55 –

Via F.lli Bandiera n. 35, piano 3, (di cui al **lotto C**).-----

Corrispondenza Planimetria catastale

Vi è corrispondenza tra le unità immobiliari e le planimetrie Catastali depositate.-----

Atti di provenienza

L'intero immobile è pervenuto mediante atto Notaio Lorenzo Zogheri in data **21/11/2007**, repert. 23.592, Raccolta 8887, registrato a Pistoia in data 29/11/2007 al n. 8057, ivi trascritto in data 30/11/2007 al n. 6489 del Reg. Part., per acquisto dalla [REDACTED]

Alla [REDACTED] il fabbricato è così pervenuto:

- i tre appartamenti facenti parte dell'ala nord del fabbricato per atto di compravendita ricevuto dal Notaio Gualtiero Cappellini in data 28 novembre 1973 rep. n. 105.778/9.148, registrato a Pistola il 5 dicembre 1973 al n. 5817 e quivi trascritto il 18 dicembre 1973 al n. 9658 del Reg. Part.;
- i restanti tre appartamenti facenti parte dell'ala sud del fabbricato in forza della successione [REDACTED] e devolutasi per legge (Den. Succ. registrata a Pistoia al n. 3 vol. 992 e quivi trascritta il 19 aprile 1984 al n. 1812 del Reg. Part e successiva Den. Succ. integrativa registrata Pistoia al n. 73 vol. 987 e quivi trascritta il 27 giugno 1984 al n. 2763 del Reg. Part.); e del successivo atto di divisione ricevuto dal Notaio Patrizia De Luca in data 28 novembre 2003 rep. n. 41.158/3.252, regi

strato a Pistoia il 17 dicembre 2003 al n. 569 e quivi trascritto il 1 dicembre 2003 al n. 8138 del Reg. Part.

**Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immob. 20**

Come indicato in premessa, per facilità di lettura, viene riportato il valore di cui alla stima sintetica indicata nella precedente relazione del 03-07-2013, quantificando però il valore di ciascun LOTTO corredato delle relative pertinenze ed accessori.

Valore degli interi diritti di proprietà (superficie convenzionale circa mq. 654,00) arrotondando, **Euro 1.177.000,00** (Unmilionecentosettantasettemila/00 Euro). -----

Così suddiviso:

**Lotto A:** Appartamento con garage

(Fg. 179 Part. 1245 Sub. 8 e Sub. 1), Euro 206.900,00

**Lotto B:** Appartamento con garage

(Fg. 179 Part. 1245 Sub. 10 e Sub. 2), Euro 206.900,00

**Lotto C:** Appartamento con garage

(Fg. 179 Part. 1245 Sub. 12 e Sub. 3), Euro 207.000,00

**Lotto D:** Appartamento con garage

(Fg. 179 Part. 1245 Sub. 7 e Sub. 4), Euro 185.400,00

**Lotto E:** Appartamento con garage

(Fg. 179 Part. 1245 Sub. 9 e Sub. 5), Euro 185.400,00

**Lotto F:** Appartamento con garage

(Fg. 179 Part. 1245 Sub. 11 e Sub. 6), Euro 185.400,00

**Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85**

Il fabbricato di cui fa parte la porzione oggetto della presente rela

zione, è stato legittimato dai seguenti interventi edilizi:

- il fabbricato è stato costruito con Licenza edilizia n. 2327/1971 del 28/01/1972 e variante in corso d'opera n. 375/1972 del 20/03/1972 rilasciate dal Comune di Pistoia;
- per lavori di manutenzione straordinaria per il rifacimento dei terrazzi è stata presentata al Comune di Pistoia Denuncia di inizio attività in data 13/02/2002 prot. 10798 (pratica edilizia n. 312/2002);-----
- per sanare alcune difformità rilevate rispetto al progetto di cui alle suddette licenze edilizie, il Comune ha rilasciato attestazione di conformità in sanatoria n. 92 del 17/12/2007, su domanda presentata in data 02/08/2007 prot. 44089 (pratica edilizia n. 1442/2007);-----
- il fabbricato è dotato di certificato di abitabilità prot. 19736/973 rilasciato dal Sindaco di Pistoia il 10/11/1973.----

### **Certificazione Energetica**

Nei pubblici uffici non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica, pertanto il sottoscritto C.T.U. ha provveduto, previo sopralluogo e reperimento dati, a redarre appositi A.P.E. avente i seguenti Codici identificativi:

2015\_12\_16\_BCHMRZ60B26G015N\_033

2015\_12\_16\_BCHMRZ60B26G015N\_034

2015\_12\_17\_BCHMRZ60B26G015N\_035

2015\_12\_17\_BCHMRZ60B26G015N\_036

2015\_12\_17\_BCHMRZ60B26G015N\_037

**2015\_12\_17\_BCHMRZ60B26G015N\_038**

Gli stessi sono stati trasmessi, via e-mail, sia in Comune che in Regione Toscana in data 16 e 17 Dicembre 2015.-----



**21.- IMMOBILE IN COMUNE DI PISTOIA,  
LOC. PIANA DEI VAIONI, VIA DELLA FORRA SANGUINARIA**

Trattasi di diritti di piena proprietà su residence turistico alberghiero denominato "Residence Torre di Catilina", situato in Comune di Pistoia, in località Piana dei Vaioni, in angolo fra la via Forra Sanguinaria n. 81 e via di lottizzazione, ed è composto da un **alloggio per gestore** disposto su due livelli con **annessa reception** al piano inferiore, da una **sala Bar e servizi**, oltre a **24 appartamenti** di varie superfici, alcuni disposti su due livelli. Il tutto corredato da viabilità interna, sistemazione a verde, ventotto posti macchina, oltre a piscina (con locali tecnici) adiacente al Bar ad uso del residence, resede esclusivo ed accessori. Il terreno su cui insiste il complesso immobiliare, fra superficie coperta e scoperta, ha una superficie di circa mq. 7.055.-----

Riferimenti Catastali

Quanto sopra risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel **Foglio** di mappa n. **144**, **Particella** n. **273** con i seguenti subalterni:-----

- **Sub. 2** Categ. D/10, Rendita Euro 19.830,00 – Via della Forra Sanguinaria, piano S1-T-1;-----
- **Sub. 3** Categ. D/10, Rendita Euro 5.110,00 – Via della Forra Sanguinaria, piano S1-T-1;-----
- **Sub. 1** Bene comune non Censibile a comune ai Sub. 2 e 3.

Atti di provenienza

L'intero immobile è pervenuto mediante atto di fusione per incorporazione della [REDACTED] di cui all'atto Notaio

Lorenzo Zogheri in data **12/04/2006**, repert. 20.038, Raccolta 6724, registrato a Pistoia in data 21/04/2006 al n. 998, ivi trascritto in data 08/05/2006 al n. 2770 del Reg. Particolare.-----

### **Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immob. 21**

Come indicato in premessa, per facilità di lettura, viene riportato il valore di cui alla stima sintetica indicata nella precedente relazione del 03-07-2013.

Valore degli interi diritti di proprietà (superficie convenzionale circa mq. 1.139,00) arrotondando, **Euro 3.850.000,00** (Tremi lionottocentocinquantamila/00 Euro). -----

### **Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85**

Il fabbricato è stato legittimato dai seguenti interventi edilizi:

- Fabbricato costruito con Concessione edilizia n. 4 del 11/01/2000, successiva variante in corso d'opera n. 418 del 12/11/2002 e 419 del 12/11/2002, successiva variante n. 110 del 22/05/2003, tutte rilasciate dal Comune di Pistoia; -----
- la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera al progetto sono stati presentati al Comune di Pistoia in data 19/01/2004 prot. 2307 a firma dell'Arch. Lotti Silvano;-----
- per il fabbricato è stata depositata attestazione di agibilità presso il Comune di Pistoia in data 19/01/2004 prot. 2509, n.ro d'ordine 9/2004 (pratica edilizia n. 223/1999);-----
- per l'installazione di deposito di GPL è stata presentata al Comune di Pistoia Denuncia di inizio Attività in data 21 Mar

zo 2003 prot. 18700 (pratica edilizia n. 561/2003);-----

- Per l'installazione di insegna di esercizio è stata presentata al Comune di Pistoia denuncia di inizio attività in data 02/03/2004 prot. 16751 (pratica edilizia n. 457/2004).-----

### **Certificazione Energetica**

Nei pubblici uffici non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica, pertanto il sottoscritto C.T.U. ha provveduto, previo sopralluogo e reperimento dati, a redarre n. 26 A.P.E. aventi i seguenti Codici identificativi:

**2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_005** Alloggio Reception;-----

**2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_006** Appartamento 01;

**2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_007** Appartamento 02;

**2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_008** Appartamento 03;

**2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_009** Appartamento 04;

**2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_010** Appartamento 05;

**2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_011** Appartamento 06;

**2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_012** Appartamento 07;

**2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_013** Appartamento 08;

**2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_014** Appartamento 09;

**2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_015** Appartamento 10;

**2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_016** Appartamento 11;

**2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_017** Appartamento 12;

**2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_018** Appartamento 13;

**2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_019** Appartamento 14;

**2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_020** Appartamento 15;

**2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_021** Appartamento 16;

**2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_022** Appartamento 17;

**2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_023** Appartamento 18;

**2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_024** Appartamento 19;

**2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_025** Appartamento 20;

**2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_026** Appartamento 21;

**2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_027** Appartamento 22;

**2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_028** Appartamento 23;

**2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_029** Appartamento 24;

**2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_030** Bar e servizi.-----

Gli stessi sono stati trasmessi, via e-mail, sia in Comune che in

Regione Toscana in data 07-12-2015.-----



**22.- IMMOBILE IN COMUNE DI REGGELLO (FI), FRAZ. CASCIA**

Trattasi di diritti di piena proprietà su intero immobile composto da piano interrato, piano terreno e primo piano, posto in Comune di Reggello (FI), Fraz. Cascia, sulla via del Ponte Vecchio, composto da **8 appartamenti di civile abitazione con annessi 8 posti auto scoperti**, oltre a **8 autorimesse**, resedi esclusivi e resede circostante il fabbricato, rampa di accesso al piano interrato, con opere/impianti e urbanizzazioni ancora da completare.-----

**Suddivisione in LOTTI**

Pertanto si profila la seguente suddivisione in lotti:

- A) Appartamento posto al piano terreno** (Fg. 87, particella **252 Sub. 509** e **Sub. 517**) primo a sinistra guardando il fabbricato dalla via del Ponte Vecchio, corredato da annessa cantina, garage e posto auto scoperto al piano interrato oltre resede al piano terreno;
- B) Appartamento posto al piano terreno** (Fg. 87, particella **252 Sub. 510** e **Sub. 519**) secondo da sinistra guardando il fabbricato dalla via del Ponte Vecchio, corredato da annessa cantina, garage e posto auto scoperto al piano interrato oltre resede al piano terreno;
- C) Appartamento posto al piano terreno** (Fg. 87, particella **252 Sub. 511** e **Sub. 522**) terzo da sinistra guardando il fabbricato dalla via del Ponte Vecchio, corredato da annessa cantina, garage e posto auto scoperto al piano interrato oltre resede al piano terreno;

**D) Appartamento posto al piano terreno** (Fg. 87, particella **252**

**Sub. 512 e Sub. 524**) quarto da sinistra guardando il fabbricato dalla via del Ponte Vecchio, corredato da annessa cantina, garage e posto auto scoperto al piano interrato oltre re sede al piano terreno;

**E) Appartamento posto al piano primo** (Fg. 87, particella **252**

**Sub. 513 e Sub. 518**) primo a sinistra guardando il fabbricato dalla via del Ponte Vecchio, corredato da cantina, garage e posto auto scoperto al piano interrato oltre vialetto con scale al piano terreno;

**F) Appartamento posto al piano primo** (Fg. 87, particella **252**

**Sub. 514 e Sub. 520**) secondo da sinistra guardando il fabbricato dalla via del Ponte Vecchio, corredato da cantina, garage e posto auto scoperto al piano interrato oltre vialetto con scale al piano terreno;

**G) Appartamento posto al piano primo** (Fg. 87, particella **252**

**Sub. 515 e Sub. 521**) terzo da sinistra guardando il fabbricato dalla via del Ponte Vecchio, corredato da cantina, garage e posto auto scoperto al piano interrato oltre vialetto con scale al piano terreno;

**H) Appartamento posto al piano primo** (Fg. 87, particella **252**

**Sub. 516 e Sub. 523**) quarto da sinistra guardando il fabbricato dalla via del Ponte Vecchio, corredato da cantina, garage e posto auto scoperto al piano interrato oltre vialetto con scale al piano terreno;



originato le seguenti particelle:

- a) la nuova particella **252** di mq. 1.782;
- b) la particella **759** di mq. 321;
- c) la particella **760** di mq. 7;



#### Atti di provenienza

Con atto Notaio Lorenzo Zogheri in data 14/10/2005 repert. 18.588, Raccolta 6008, registrato a Pistoia in data 18/10/2005 al n. 3934, trascritto a Firenze in data **21/10/2005** al n. **30102** del Reg.

Particolare, la Soc. [REDACTED]

[REDACTED] ebbe ad acquistare dalla [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà di tre magazzini con annesso resede di pertinenza, ubicato in Comune di Reggello lungo la via Comunale Cascia Tallini (foglio 87 Particella 252 Sub. 501, 502, 503 e 504), dove successivamente è stato edificato l'attuale fabbricato.-----

Alla [REDACTED] detti beni sono pervenuti [REDACTED]

[REDACTED] in parte in forza dell'atto di donazione ricevuto dal Notaio Berardi in data 12 marzo 1965 rep. 14656/3323 registrato a Borgo San Lorenzo il 22 marzo 1965 al n. 731 vol. 142 e trascritto a Firenze il 22 marzo 1965 vol. 4500 art. 3680; ed in parte in forza della sua successione apertasi in data 8 giugno 1971 e devolutasi per legge interamente a favore di essa stessa venditrice (Den. Succ. registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 2 gennaio 2003 al n. 42 vol. 21).-----

#### Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immob. 22

Come indicato in premessa, per facilità di lettura, viene riportato il

valore di cui alla stima sintetica indicata nella precedente relazione del 03-07-2013.

Valore degli interi diritti di proprietà arrotondando,

**Euro 1.670.000,00** (Unmilionesecentosettantamila/00 Euro).

Suddiviso nei seguenti Lotti:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

A) Appartamento, cantina, garage, posto auto, resede

(Fg. 87, particella 252 Sub. 509 e Sub. 517), Euro 206.000,00

B) Appartamento, cantina, garage, posto auto, resede

(Fg. 87, particella 252 Sub. 510 e Sub. 519), Euro 215.000,00

C) Appartamento, cantina, garage, posto auto, resede

(Fg. 87, particella 252 Sub. 511 e Sub. 522), Euro 215.000,00

D) Appartamento, cantina, garage, posto auto, resede

(Fg. 87, particella 252 Sub. 512 e Sub. 524), Euro 200.000,00

E) Appartamento, cantina, garage, posto auto, vialetto con scale

(Fg. 87, particella 252 Sub. 513 e Sub. 518), Euro 202.500,00

F) Appartamento, cantina, garage, posto auto, vialetto con scale

(Fg. 87, particella 252 Sub. 514 e Sub. 520), Euro 214.500,00

G) Appartamento, cantina, garage, posto auto, vialetto con scale

(Fg. 87, particella 252 Sub. 515 e Sub. 521), Euro 214.500,00

H) Appartamento, cantina, garage, posto auto, vialetto con scale

(Fg. 87, particella 252 Sub. 516 e Sub. 523), Euro 202.500

Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85

Si premette che per la realizzazione dell'intervento edilizio nel suo

complesso, fu stipulata una convenzione (trascritta a Firenze al n.

35943 Registro Particolare del 24/12/2005, già indicata nella mia

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

precedente relazione) con il Comune di Reggello in data 02 Dicembre 2005;-----

Il fabbricato è stato legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- il 26/01/2006 fu rilasciato il permesso a costruire 17/2006 (pratica 0411904/2006 cartella 0411904) per nuova costruzione di un edificio di civile abitazione composto da 8 unità abitative, con inizio lavori il 03/4/2006;-----
- il 12/10/2006 fu rilasciato il permesso a costruire 171/2006 (pratica 0602436/2006 Cartella 0411904) a variante del permesso a costruire 17/2006;-----
- il 18/3/2009 (protocollo 0006912) fu depositata al Comune di Reggello istanza per prorogare la validità della concessione. A tale richiesta, fu risposto in data 26/3/2009 indicando che la richiesta era sospesa fino al deposito di documentazione integrativa;-----
- il 04/7/2009 fu concessa una proroga per il completamento dell'intervento, con scadenza entro e non oltre il 3/4/2010.
- il 2/11/2006 il Tecnico incaricato effettuò il collaudo (parziale) delle opere di urbanizzazione relative alla prima fase, previste dalla convenzione;-----
- il 26/9/2011 l'Ing Baccalini dichiara, in relazione tecnica, che il 78% delle opere di urbanizzazione è stato realizzato ed allega un computo metrico per le opere da realizzare per la cifra totale di euro 24.549,12 (illuminazione pubblica, segnaletica stradale) opere ad oggi non ancora realizzate.;-----

Attualmente il fabbricato e le opere di urbanizzazione risultano ancora "in corso di costruzione", con **autorizzazioni scadute**.-----  
Sarà necessario pertanto procedere con la rinnovazione dei permessi scaduti, o comunque richiedere il permesso per completare le opere di urbanizzazione, previa verifica se sarà necessario stipulare una nuova convenzione, oltre al deposito stato finale dell'opera di cui all'art. 143 L.R.T. 65/2014 per tutte le opere/impianti da completare, oltre a procedere con le certificazioni da reperire dalle ditte installatrici complete delle dichiarazioni di conformità con allegate relazioni descrittive dei materiali utilizzati o eventuali dichiarazioni di rispondenza, oltre ai collaudi finali, con la necessità di **verificare la rispondenza** del fabbricato e ai requisiti acustici passivi previsti dal D.P.C.M. 05/12/1997.-----

Occorrerà procedere col collaudo finale delle opere di urbanizzazione in modo da poter stipulare l'atto di trasferimento al Comune della proprietà del parcheggio (ricadente nella particella 759 del foglio n. 87), come previsto nella convenzione edilizia a favore del Comune di Reggelo di cui alla **Trascrizione n. 35943 Registro Particolare del 24/12/2005** (già indicata nella mia precedente relazione) relativa al progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti l'intervento edilizio che ha realizzato l'immobile in oggetto. Si ricorda che la società **[REDACTED]** quale proprietaria si era impegnata nei confronti del Comune di Reggelo, a:

1. eseguire a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione

ne primaria nonché delle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi;-----

2. cedere gratuitamente al Comune le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria quali esattamente risultano distinte fra le aree a verde e quelle per la viabilità e parcheggi, della superficie catastale complessiva di mq. 321, come da progetto approvato, rappresentata al catasto terreni del comune di Reggello nel foglio 87 dalla particella **759**, con le modalità e tempi come indicate nella convenzione in oggetto;-----

3. eseguire le opere di urbanizzazione primaria nel rispetto dei grafici richiamati e del disciplinare allegato e del disciplinare per le alterazioni stradali dell'amministrazione comunale approvato con delibera g.m. n. 237 del 29 agosto 2001.

#### **Ulteriori pratiche da svolgere per procedere alla vendita**

In caso di vendita in corso di costruzione, sarà necessario redarre apposito regolamento condominiale e relative tabelle millesimali, utili per poter correttamente calcolare la suddivisione delle spese di gestione e di manutenzione, oltreché di quelle necessarie per il completamento delle opere, qualora si decidesse per una vendita "frazionata" con accollo delle suddette spese.-----

#### **Certificazione Energetica**

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione privo dell'abitabilità o dell'agibilità, come indicato dalle Linee Guida di cui al Decreto 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo

economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici), lo stesso non necessita dell'Attestato di Prestazione Energetica se venduto allo stato attuale.



**23.- IMMOBILE IN COMUNE DI QUARRATA, VIA BRANA**

Trattasi di diritti di piena proprietà su intero immobile posto in Comune di Quarrata (PT), Località Barba, Via Brana c.m., composto da **17 appartamenti di civile abitazione e posti auto**, resedi esclusivi e resede condominiale, il tutto edificato mediante intervento di sostituzione edilizia con demolizione del fabbricato esistente e nuova costruzione di fabbricato residenziale, in corso di costruzione con alcune opere ed impianti ancora da ultimare.-----

Il Fabbricato è composto da piano terreno, piano primo e piano secondo, con appartamenti con ingresso dal resede condominiale per tramite di resede annesso all'appartamento stesso (appartamenti n.ri 1, 3, 6 e 7), oppure mediante i due vani scale:

- il vano scale a Sud (primo da sinistra guardando il fabbricato dalla strada pubblica) da cui hanno l'ingresso a 5 appartamenti (i n.ri 2, 8, 9, 13 e 14);-----
- il vano scale a Nord (posto in angolo del fabbricato) da cui hanno l'ingresso 8 appartamenti (i n.ri 4, 5, 10, 11, 12, 15, 16 e 17).-----

**Suddivisione in LOTTI**

Pertanto si profila la seguente suddivisione in lotti:

- 1) Appartamento al piano terreno (primo da sinistra guardando il fabbricato dalla strada), di quattro vani oltre accessori e corredato da resede anteriore e posteriore;
- 2) Appartamento al piano terreno (secondo da sinistra guardando il fabbricato dalla strada), con ingresso dalla prima

porta a sinistra della scala Sud, di due vani oltre accessori e corredato da resede anteriore e posteriore;

3) Appartamento al piano terreno (terzo da sinistra guardando il fabbricato dalla strada), di tre vani oltre accessori e corredato da resede anteriore e posteriore;

4) Appartamento al piano terreno (quarto da sinistra guardando il fabbricato dalla strada), con ingresso dalla prima porta a sinistra della scala Nord, di tre vani oltre accessori e corredato da resede anteriore e posteriore;

5) Appartamento al piano terreno (con accesso dalla prima porta a destra della scala Nord), di tre vani oltre accessori e corredato da resede a Nord-Ovest e Nord-Est;

6) Appartamento al piano terreno (sulla destra della Scala Nord), di quattro vani oltre accessori e corredato da resede sui lati Sud, Est e Nord;

7) Appartamento al piano primo (primo da sinistra guardando il fabbricato dalla strada), di quattro vani oltre accessori e corredato da resede al piano terreno;

8) Appartamento al piano primo (secondo da sinistra guardando il fabbricato dalla strada), con ingresso dalla scala Sud e accesso dalla porta a destra per chi arriva al primo piano, di due vani oltre accessori;

9) Appartamento al piano primo (terzo da sinistra guardando il fabbricato dalla strada), con ingresso dalla scala Sud e accesso dalla porta a sinistra per chi arriva al primo piano,

di tre vani oltre accessori;

10) Appartamento al piano primo con ingresso dalla scala Nord e accesso dalla porta a destra per chi arriva al primo piano, di tre vani oltre accessori;

11) Appartamento al piano primo con ingresso dalla scala Nord e accesso dalla prima porta a sinistra per chi arriva al primo piano, di tre vani oltre accessori;

12) Appartamento al piano primo con ingresso dalla scala Nord e accesso dalla seconda porta a sinistra per chi arriva al primo piano, di quattro vani oltre accessori;

13) Appartamento al piano secondo con ingresso dalla scala Sud e accesso dalla porta a destra per chi arriva al secondo piano, di due vani oltre accessori;

14) Appartamento al piano secondo con ingresso dalla scala Sud e accesso dalla porta a sinistra per chi arriva al secondo piano, di tre vani oltre accessori;

15) Appartamento al piano secondo con ingresso dalla scala Nord e accesso dalla porta a destra per chi arriva al secondo piano, di tre vani oltre accessori;

16) Appartamento al piano secondo con ingresso dalla scala Nord e accesso dalla prima porta a sinistra per chi arriva al secondo piano, di tre vani oltre accessori;

17) Appartamento al piano secondo con ingresso dalla scala Nord e accesso dalla seconda porta a sinistra per chi arriva al secondo piano, di due vani oltre accessori;

Posti auto) posti auto scoperti.

#### Riferimenti Catastali

Le unità immobiliari di cui sopra **non** sono state ancora "censite" al Catasto Fabbricati, conseguentemente non sono state individuate né censite le parti condominiali.-----

L'area su cui sorge l'intero fabbricato e le sue pertinenze è individuata al Catasto Terreni sempre nel **Foglio** di mappa n. **6**, dalla **Particella n. 679** qualità Ente Urbano della superficie di mq. 2.215.

#### Storia Catastale

- con Tipo mappale del 04/12/2008 n. 180465 .1/2008 in atti dal 04/12/2008 (protocollo n. PT0180465) veniva soppressa la Particella 227 del Foglio n. 6 della superficie di mq. 1040 generando la Particella 669 di pari superficie;
- con Tabella di variazione del 05/08/2009 n. 117758.1/2009 in atti dal 05/08/2009 (protocollo n. PT0117758) presentato il 30/07/2009 veniva soppressa la Particella 669 del Foglio 6 unendola alla Particella 644 che variava la sua superficie da mq. 1175 a mq. 2215;
- Con Tipo mappale del 05/08/2009 n. 117758.1/2009 in atti dal 05/08/2009 (protocollo n. PT0117758) presentato il 30/07/2009 veniva soppressa la Particella 644 del foglio n. 6 della superficie di mq. 2215 originando l'odierna Particella **679** del Foglio 6 di Quarrata.-----

#### Atti di provenienza

- Con atto Notaio Lorenzo Zogheri in data 03/08/2006 repert.

20.873, Raccolta 7202, registrato a Pistoia in data 07/08/2006 al n. 3799, trascritto a Pistoia in data 07/08/2006 al n. 5527 del Reg. Particolare, la [REDACTED]

[REDACTED] ebbe ad acquistare dalla [REDACTED] la piena

proprietà di un fabbricato ad uso artigianale, ubicato in Comune di Quarrata (PT) via Brana n. 51 (Catasto Fabbricati di Quarrata foglio 6 Particella 227, Cat. C/3 cl. 3, consistenza mq. 403 e rendita Euro 1.165,54); l'area su cui insisteva detto fabbricato, tra coperto e scoperto, era identificata al Catasto Terreni di Quarrata nel Foglio 6 dalla Particella 227 quale Ente Urbano della superficie di mq. 1040.-----

Alla [REDACTED] quanto venduto gli è pervenuto in forza dei seguenti titoli, e precisamente:

- la piena proprietà in ragione di una metà ( $=1/2=$ ) con l'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Marchitelli di Pistoia in data 20 gennaio 1966, rep. n. 7.982/5.785, registrato a Pistoia il 03/02/1966 al n. 377 vol. 287 mod. 1 e ivi trascritto in data 7 febbraio 1966 al vol. 1901, art. 724.;

- la piena proprietà in ragione della restante metà' ( $=1/2=$ ), per successione [REDACTED] già proprietario al ventennio, apertasi a Quarrata il 28 gennaio 1992 e devolutasi in forza del testamento olografo pubblicato con il Verbale ricevuto dal Notaio Marrese in data 17 luglio 1992, Rep. 1.825/668, registrato a Pistoia il 30 luglio 1992 al n.

1.062 e ivi trascritto il 5 agosto 1992 art. 4.009 (Den. Succ. registrata a Pistoia al n. 6 vol. 1082 e ivi trascritta il 16 novembre 1993 art. 4.700 con accettazione di eredità compiuta con il citato atto ai rogiti del Notaio Marrese in data 17 luglio 1992, Rep. 1.825/668 e trascritta a Pistoia il 5 agosto 1992 art. 4.010); e successiva riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso [REDACTED]

- Con atto Notaio Lorenzo Zogheri in data 03/08/2006 repert. 20.874, Raccolta 7203, registrato a Pistoia in data 07 Agosto 2006 al n. 3800, trascritto a Pistoia in data 07/08/2006 al n. 5528/5529 del Reg. Particolare, la Soc. [REDACTED]

[REDACTED] ebbe a **permutare** dalla [REDACTED] la piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile, ubicato in Comune di Quarrata (PT), località Barba, via Brana (foglio 6 Particella 644 della superficie di mq. 1.175) con la piena proprietà di porzioni di edificio da costruirsi a cura e spese della [REDACTED]

[REDACTED] sia sul terreno come sopra ceduto in permuta sia su area di proprietà della società cedente per acquisto fattone dalla [REDACTED] -----

- Alla [REDACTED] detto terreno è pervenuto, unitamente a maggior consistenza, in forza dell'atto di compravendita ricevuto Notaio Giulio Chiostrini di Pistoia in data 09

Ottobre 1981, Rep. 2.093/966, registrato a Pistoia il 22 Ottobre 1981 al n. 2,873 e ivi trascritto il 29/10/1981 all'art. 4.265.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immob. 23**

Come indicato in premessa, per facilità di lettura, viene riportato il valore di cui alla stima sintetica indicata nella precedente relazione del 03-07-2013, quantificando però il valore di ciascun LOTTO corredato delle relative pertinenze ed accessori.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore degli interi diritti di proprietà, arrotondando, **Euro 2.550.000,00** (Duemilionicinquecentocinquantamila/00 Euro).

Suddiviso nei seguenti Lotti:

1) Appartamento al piano terreno (primo da sinistra guardando il fabbricato dalla strada), corredato da resede anteriore e posteriore,

----- Euro 207.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

2) Appartamento al piano terreno (secondo da sinistra guardando il fabbricato dalla strada), con ingresso dalla prima porta a sinistra della scala Sud, corredato da resede anteriore e posteriore,

----- Euro 109.500,00

3) Appartamento al piano terreno (terzo da sinistra guardando il fabbricato dalla strada), corredato da resede anteriore e posteriore,

----- Euro 131.500,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

4) Appartamento al piano terreno (quarto da sinistra guardando il fabbricato dalla strada), con ingresso dalla prima porta a sinistra della scala Nord, corredato da resede anteriore e posteriore,-----Euro 129.500,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

5) Appartamento al piano terreno (con accesso dalla prima porta a destra

della scala Nord), corredato da resede a Nord-Ovest e Nord-Est,

----- Euro 159.000,00

6) Appartamento al piano terreno (sulla destra della Scala Nord), corredata da resede sui lati Sud, Est e Nord, -----Euro 170.500,00

7) Appartamento al piano primo (primo da sinistra guardando il fabbricato dalla strada), corredato da resede al piano terreno, ---Euro 224.000,00

8) Appartamento al piano primo (secondo da sinistra guardando il fabbricato dalla strada), con ingresso dalla scala Sud e accesso dalla porta a destra per chi arriva al primo piano,-----Euro 105.000,00

9) Appartamento al piano primo (terzo da sinistra guardando il fabbricato dalla strada), con ingresso dalla scala Sud e accesso dalla porta a sinistra per chi arriva al primo piano,-----Euro 127.000,00

10) Appartamento al piano primo con ingresso dalla scala Nord e accesso dalla porta a destra per chi arriva al primo piano,-----Euro 127.000,00

11) Appartamento al piano primo con ingresso dalla scala Nord e accesso dalla prima porta a sinistra per chi arriva al primo piano,  
----- Euro 146.000,00

12) Appartamento al piano primo con ingresso dalla scala Nord e accesso dalla seconda porta a sinistra per chi arriva al primo piano,  
----- Euro 174.000,00

13) Appartamento al piano secondo con ingresso dalla scala Sud e accesso dalla porta a destra per chi arriva al secondo piano,  
----- Euro 106.000,00

14) Appartamento al piano secondo con ingresso dalla scala Sud e accesso dalla porta a sinistra per chi arriva al secondo piano,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

----- Euro 128.000,00

15) Appartamento al piano secondo con ingresso dalla scala Nord e accesso dalla porta a destra per chi arriva al secondo piano,

----- Euro 128.000,00

16) Appartamento al piano secondo con ingresso dalla scala Nord e accesso dalla prima porta a sinistra per chi arriva al secondo piano,

----- Euro 147.000,00

17) Appartamento al piano secondo con ingresso dalla scala Nord e accesso dalla seconda porta a sinistra per chi arriva al secondo piano,

----- Euro 120.000,00

Posti auto) posti auto scoperti (ne vengono stimati 20 ad Euro 6.000,00

cadauno), per un totale di ----- Euro 120.000,00

#### **Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85**

Si premette che in data 08/09/2005, su richiesta delle [REDACTED] fu presentata domanda di Permesso a Costruire per intervento di sostituzione edilizia (demolizione di fabbricato ex produttivo e nuova costruzione di fabbricato residenziale composto da 17 unità immobiliari); con comunicazione del 12/05/2006 Prot. 27009/13/1 il Comune di Quarrata comunicava l'accoglimento della domanda a seguito del parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 10/05/2006;- Il fabbricato oggetto della presente relazione, è stato legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- fabbricato costruito in forza di Concessione edilizia n. 122 del 17/11/2006 (pratica edilizia n. 586/2005), rilasciata dal

Comune di Quarrata (costruzione di fabbricato residenziale composto da 17 unità immobiliari previa demolizione di esistente fabbricato produttivo). La segnalazione di inizio lavori è stata comunicata in data 15/01/2007 con prot. 2188;-----

- successiva variante in corso d'opera con permesso a costruire n. 25 del 20/03/2010 (pratica edilizia n. 642/2009), con scadenza dei termini per la fine dei lavori alla data del 15/01/2011.-----

Preme precisare che il fabbricato **non è stato ultimato** entro il termine assegnato nel permesso a costruire, e tutt'ora risultano da ultimare alcune opere.-----

Per le opere di completamento ancora da realizzare occorrerà procedere con formale richiesta al Comune di Quarrata, ai sensi della Legge Regione Toscana n. 65/2014 e del Regolamento edilizio e urbanistico comunale con la rinnovazione dei permessi scaduti, o comunque richiedendo il permesso per completare le opere, oltre a procedere con le certificazioni da reperire dalle ditte installatrici complete delle dichiarazioni di conformità con allegati relazionali descrittivi dei materiali utilizzati o eventuali dichiarazioni di rispondenza, oltre ai collaudi finali, con la necessità di **verificare la rispondenza** del fabbricato al nuovo regolamento edilizio attualmente in vigore oltreché ai requisiti acustici passivi previsti dal D.P.C.M. 05/12/1997, visto che da controlli sommari sembra che non siano state del tutto "applicate" le indicazioni riportate nella relazione redatta dagli Archh. Gianfranco Cellai e Simone Cecchi,

depositata in allegato al originario progetto.-----

Inoltre ai fini del completamento occorrerà ritirare le certificazioni giacenti presso il laboratorio Sigma di Campi Bisenzio (come da informazioni assunte dal sottoscritto C.T.U. presso lo studio dell'Architetto Gabriele Cacioli progettista e direttore dei lavori).-----

Relativamente ai posti auto scoperti, preme precisare che, secondo il disposto dell'art. 76 "Parcheggi privati accessibili dalla pubblica via" del Regolamento Edilizio modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 89 del 26.11.12, in tutti gli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia, una quota degli spazi per parcheggi privati di cui all'articolo 75 del R.E. deve essere collocata all'esterno di eventuali recinzioni e risultare accessibile direttamente dalla viabilità pubblica, detti spazi devono risultare non inferiori ad 1/3 della superficie totale per parcheggi privati, garantendo comunque almeno un posto auto delle dimensioni minime di m. 2,20 x 5,00 per ogni unità immobiliare. -----

Il lotto risulta avere un unico passo carrabile in entrata ed in uscita dalla via di Brana e progettualmente non è stata prevista alcuna chiusura rispetto all'accessibilità dalla strada comunale, ed è per questo motivo che il Progettista Arch. Gabriele Cacioli a pag. 3 della sua relazione di cui al Prot. 47478 del 08-09-2005, non ha ritenuto necessario calcolare la quota un terzo della superficie minima prevista dal Regolamento edilizio. -----

Rimane, secondo il sottoscritto C.T.U., da verificare detta condizione anche al fine di poter meglio comprendere se sia possibile por

re in vendita tutti i posti auto o se una parte di questi debba rimanere quale bene comune non censibile a disposizione di tutti.-----

#### **Ulteriori pratiche da svolgere per procedere alla vendita**

Per procedere alla vendita occorrerà effettuare l'accatastamento dell'intero immobile con la redazione del tipo mappale e l'accatastamento in corso di costruzione depositando l'elaborato planimetrico necessario per l'individuazione di tutti i beni censibili e non censibili individuando a quali unità siano comuni quest'ultimi, oppure una volta ultimato l'immobile con l'accatastamento definitivo, depositando anche le planimetrie catastali.-----

In caso di vendita in corso di costruzione, una volta effettuato l'accatastamento con l'individuazione delle singole unità immobiliari e dei loro beni comuni non censibili, sarà necessario redarre apposito regolamento condominiale e relative tabelle millesimali, utili per poter correttamente calcolare la suddivisione delle spese di gestione e di manutenzione, oltreché di quelle necessarie per il completamento delle opere, qualora si decidesse per una vendita "frazionata" con accollo delle suddette spese.-----

#### **Certificazione Energetica**

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione privo dell'abitabilità o dell'agibilità, come indicato dalle Linee Guida di cui al Decreto 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici), lo stesso non necessita dell'Attestato di Prestazione Energetica se venduto allo stato attuale.

**24.- IMMOBILE IN COMUNE DI PISTOIA, LOC. VALDIBRANA**

Trattasi di diritti di piena proprietà su **tettoia aperta** ad uso rimessa composta di un solo locale facente parte di più ampio fabbricato della superficie catastale di mq. 4115 in totale tra coperto e scoperto (compreso la tettoia composta dal Sub. 1 di altra proprietà e dal Sub. 2 oggetto della presente relazione), con **resede esclusivo annesso**, ubicata in Comune di Pistoia, località Valdibrana, luogo detto "Il Ponticino", lungo la via di Valdibrana, senza numero civico. Confini: via di Valdibrana ad ovest, Torrente Brana ad Est, proprietà società [REDACTED] a sud, a Nord con propr. Società [REDACTED] [REDACTED] salvo se altri.-----

Riferimenti Catastali

L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel **Foglio** di mappa n. **162**, **Particella** n. **245 Sub. 2**, Categ. C/6, Cl. 2, mq. 77, Rendita Euro 266,44 – Via di Valdibrana, piano T.-----

Al Catasto Terreni del Comune di Pistoia il terreno su cui sorge l'intero fabbricato di cui il bene in oggetto è porzione, è individuato nel Foglio n. 162 dalla Particella n. 245 della superficie catastale di mq. 4.115 tra coperto e scoperto, qualità Ente Urbano.-----

Atti di provenienza

Atto Notaio Maurizio Ersoch in data 02/08/1999 repert. 63016, Raccolta 15079, registrato a Pistoia in data 09/08/1999 al n. 2134, trascritto a Pistoia in data 11/08/1999 al n. 4490 del Reg. Particola

re, la Soc. [REDACTED]

[REDACTED] ebbe ad acquistare dalla Società [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile in oggetto. -----

#### **Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immob. 24**

Come indicato in premessa, per facilità di lettura, viene riportato il valore di cui alla stima sintetica indicata nella precedente relazione del 03-07-2013.

Valore degli interi diritti di proprietà (superficie convenzionale catastale circa mq. 77,00) arrotondando, **Euro 85.000,00** (Ot tantacinquemilamila/00 Euro). -----

#### **Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85**

Il fabbricato composto da due due unità immobiliari, di cui una oggetto della presente relazione, è stato oggetto di domanda di sanatoria edilizia ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47 con richiesta inoltrata al Comune di Pistoia in data 30/07/1987 prot. 36008 pratica n. 8041/22 con oblazione interamente pagata. Per detta domanda è stata ottenuta Concessione in Sanatoria in data **10/11/1995 n. 827**, notificata il 25/02/1999.-----

#### **Certificazione Energetica**

Trattandosi di tettoia aperta, come indicato dalle Linee Guida di cui al Decreto 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici), la stessa **non necessita** dell'Attestato di Prestazione Energetica.

**B) RIEPILOGO VALORE COMPLESSIVO**

Il Valore complessivo di tutti gli immobili trattati nella presente relazione (rifacendosi alla stima sintetica indicata nella precedente relazione del 03-07-2013) e di cui si allega sotto lettera "B" (**ALLEGATO B**) un prospetto riepilogativo dei vari immobili, con la loro rappresentanza catastale attuale, ammonta ad Euro =16.782.500,00=, oltre al bene in Camaione di Euro 456.000,00 e pertanto per un totale complessivo pari ad **Euro =17.238.500,00=** DICIASSETTEMILIONIDUECENTOTRENTOTTOMILACINQUE CENTO/00 Euro.-----

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**C) ELENCO ALLEGATI**

A miglior chiarimento della presente relazione, si allegano alla presente i seguenti elaborati (gli allegati **A, B, C, D** ed **E** sono stati uniti alla mia precedente relazione del 03-07-2013):-----

**A2)** elaborati grafici in cui vengono riportati l'immobile n. 8

(**A2 TAV. 8**-Pistoia via B. Cellini ang. Via G.B. Venturi), n. 22

(**A2 TAV. 22**-Reggello) e l'immobile n. 23 (**A2 TAV. 23**-Quarra

ta, via Brana) con la loro suddivisione in lotti;-----

**B2)** prospetto riepilogativo dei vari immobili, loro rappresentanza

catastale attuale, indicazione del Valore Stimato, riferimento

alla data dell'atto di provenienza, le trascrizioni/iscrizioni con

tro aggiornate al 25-06-2013;-----

**F)** prospetto riepilogativo dei vari immobili, loro rappresentanza

catastale attuale, indicazione del Valore Stimato al 03-07-

2013, riferimento alla data dell'atto di provenienza, le trascri

zioni/iscrizioni contro aggiornate al 25-06-2013;-----

**G)** n. 51 Attestati di Prestazione energetica dei vari immobili;-----

**H)** Copia delle documentazioni reperite salvate su supporto in

formatico (DVD), per un totale di circa **n.ro 347** "file in pdf,

jpeg o tiff" tra elaborati grafici delle varie Licenze, Concessio

ni e/o Permessi a Costruire, Denunce di inizio Attività, dichia

razioni di Abitabilità e/o conformità e relativi allegati.-----

.....

Si ritiene con quanto sopra esposto di aver assolto l'incarico rice  
vuto.-----

Montecatini Terme 28 Dicembre 2015.-----

Il C.T.U.

(Geom. Maurizio Bechini)



## Indice generale

PREMESSA.....	1
A.- Identificazione degli immobili ed ALLEGATI.....	4
Lista immobili.....	5
1.- Immobili in Comune di CAMAIORE (LU).....	6
Riferimenti Catastali.....	6
Corrispondenza Planimetria catastale.....	6
Atti di provenienza.....	7
Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immobile 1.....	7
Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85.....	8
Difformità.....	8
Certificazione Energetica.....	8
2015_12_22_BCHMRZ60B26G015N_046.....	8
2.- Immobili in Comune di QUARRATA (PT), Via del Cantone.....	10
Riferimenti Catastali.....	10
Corrispondenza Planimetria catastale.....	12
Atti di provenienza.....	12
Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immobile 2.....	12
Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85.....	13
Certificazione Energetica.....	13
2015_12_23_BCHMRZ60B26G015N_047.....	14
3.- Immobili in Comune di PESCIA (PT), Loc. Macchie San Piero.....	15
Riferimenti Catastali.....	15
Corrispondenza Planimetria catastale.....	16
Atti di provenienza.....	16
Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immobile 3.....	17
Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85.....	17
Certificazione Energetica.....	17
2015_12_07_BCHMRZ60B26G015N_031.....	18
5.- Immobili in Comune di PISTOIA, Via Porta Carratica.....	19
Riferimenti Catastali.....	19
Atti di provenienza.....	19
Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immobile 5.....	20
Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85.....	20
Certificazione Energetica.....	21
2015_12_28_BCHMRZ60B26G015N_049.pdf.....	21
7.- Immobili in Comune di PISTOIA, Via Tomasi di Lampedusa.....	22
Riferimenti Catastali.....	22
Atti di provenienza.....	22
Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immobile 7.....	23
Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85.....	23
Difformità.....	24
Certificazione Energetica.....	24
2015_12_28_BCHMRZ60B26G015N_048.pdf.....	25

8.- Immobile in Comune di PISTOIA, Loc. S. Agostino.....	26
Riferimenti Catastali.....	30
Atti di provenienza.....	32
Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immobile 8.....	37
Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85.....	38
Difformità.....	38
Certificazione Energetica.....	39
2015_12_21_BCHMRZ60B26G015N_039.....	39
2015_12_21_BCHMRZ60B26G015N_040.....	39
2015_12_21_BCHMRZ60B26G015N_041.....	39
2015_12_21_BCHMRZ60B26G015N_042.....	39
2015_12_21_BCHMRZ60B26G015N_043.....	39
2015_12_21_BCHMRZ60B26G015N_044.....	39
2015_12_21_BCHMRZ60B26G015N_045.....	39
9. - Immobile in Comune di PISTOIA, Fraz. Capostrada.....	40
Riferimenti Catastali.....	40
Atto di provenienza.....	41
Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immobile 9.....	42
Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85.....	42
Certificazione Energetica.....	43
10. - Immobile in Comune di PISTOIA, Viale Adua 239/i.....	45
Riferimenti Catastali.....	45
Atti di provenienza.....	45
Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immob. 10.....	46
Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85.....	47
Certificazione Energetica.....	47
11. - Immobile in Comune di PISTOIA, Via Del Brusigliano 234.....	48
Riferimenti Catastali.....	48
Corrispondenza Planimetria catastale.....	50
Atto di provenienza.....	50
Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immob. 11.....	51
Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85.....	51
Certificazione Energetica.....	52
2015_12_28_BCHMRZ60B26G015N_050.pdf.....	52
12.- Immobile in Comune di PISTOIA, Via M. Gianni.....	53
Suddivisione in LOTTI.....	53
Riferimenti Catastali.....	54
Atti di provenienza.....	54
Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immob. 12.....	56
Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85.....	56
Certificazione Energetica.....	58
13.- Immobile in Comune di PISTOIA, Via Braille Louis.....	59
Riferimenti Catastali.....	59
Corrispondenza Planimetria catastale.....	59
Atti di provenienza.....	59
Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immob. 13.....	60
Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85.....	60

Certificazione Energetica.....	60
2015_12_28_BCHMRZ60B26G015N_051.pdf.....	61
14.- Immobile in Comune di PISTOIA, Via di Porta San Marco n. 207.....	62
Riferimenti Catastali.....	62
Corrispondenza Planimetria catastale.....	62
Atti di provenienza.....	62
Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immob. 14.....	63
Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85.....	63
Difformità.....	64
Certificazione Energetica.....	64
015_12_28_BCHMRZ60B26G015N_052.pdf.....	64
15.- Immobile in Comune di PISTOIA, Via della Madonna n. 12.....	65
Riferimenti Catastali.....	65
Corrispondenza Planimetria catastale.....	65
Atti di provenienza.....	65
Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immob. 15.....	66
Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85.....	66
Certificazione Energetica.....	67
2015_12_28_BCHMRZ60B26G015N_055.....	67
16.- Immobile in Comune di PISTOIA, P.zza della Sapienza n. 12/Via Bracciolini/Via del Presto.....	68
Precisazioni.....	68
Riferimenti Catastali.....	69
Atti di provenienza.....	69
Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immob. 16.....	70
Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85.....	70
Certificazione Energetica.....	72
2015_12_28_BCHMRZ60B26G015N_056.....	72
17.- Immobile in Comune di PISTOIA, Via Gore e Barbatole.....	73
Precisazioni.....	74
Riferimenti Catastali.....	74
Corrispondenza Planimetria catastale.....	75
Atti di provenienza.....	75
Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immob. 17.....	75
Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85.....	76
Difformità.....	77
Certificazione Energetica.....	77
015_12_28_BCHMRZ60B26G015N_053.pdf.....	77
015_12_28_BCHMRZ60B26G015N_054.pdf.....	77
20.- Immobile in Comune di PISTOIA, Via F.lli Bandiera.....	79
Suddivisione in LOTTI.....	79
Riferimenti Catastali.....	80
Corrispondenza Planimetria catastale.....	82
Atti di provenienza.....	82
Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immob. 20.....	83
Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85.....	83
Certificazione Energetica.....	84

2015_12_16_BCHMRZ60B26G015N_033.....	84
2015_12_16_BCHMRZ60B26G015N_034.....	84
2015_12_17_BCHMRZ60B26G015N_035.....	84
2015_12_17_BCHMRZ60B26G015N_036.....	84
2015_12_17_BCHMRZ60B26G015N_037.....	84
2015_12_17_BCHMRZ60B26G015N_038.....	85

## 21.- Immobile in Comune di PISTOIA,

Loc. Piana dei Vaioni, via della Forra Sanguinaria.....86

Riferimenti Catastali.....86

Atti di provenienza.....86

Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immob. 21.....87

Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85.....87

Certificazione Energetica.....88

2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_005 Alloggio Reception; .....88

2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_006 Appartamento 01;.....88

2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_007 Appartamento 02;.....88

2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_008 Appartamento 03;.....88

2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_009 Appartamento 04;.....88

2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_010 Appartamento 05;.....88

2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_011 Appartamento 06;.....88

2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_012 Appartamento 07;.....88

2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_013 Appartamento 08;.....88

2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_014 Appartamento 09;.....88

2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_015 Appartamento 10;.....88

2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_016 Appartamento 11;.....88

2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_017 Appartamento 12;.....88

2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_018 Appartamento 13;.....88

2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_019 Appartamento 14;.....88

2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_020 Appartamento 15;.....89

2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_021 Appartamento 16;.....89

2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_022 Appartamento 17;.....89

2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_023 Appartamento 18;.....89

2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_024 Appartamento 19;.....89

2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_025 Appartamento 20;.....89

2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_026 Appartamento 21;.....89

2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_027 Appartamento 22;.....89

2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_028 Appartamento 23;.....89

2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_029 Appartamento 24;.....89

2015\_12\_07\_BCHMRZ60B26G015N\_030 Bar e servizi .....89

## 22.- Immobile in Comune di REGGELLO (FI), Fraz. Cascia.....90

Suddivisione in LOTTI.....90

Riferimenti Catastali.....92

Storia catastale.....92

Atti di provenienza.....93

Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immob. 22.....93

Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85.....94

Ulteriori pratiche da svolgere per procedere alla vendita.....97

Certificazione Energetica.....97

23.- Immobile in Comune di QUARRATA, Via Brana.....	99
Suddivisione in LOTTI.....	99
Riferimenti Catastali.....	102
Storia Catastale.....	102
Atti di provenienza.....	102
Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immob. 23.....	105
Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85.....	107
Ulteriori pratiche da svolgere per procedere alla vendita.....	110
Certificazione Energetica.....	110
24.- Immobile in Comune di Pistoia, Loc. Valdibrana.....	111
Riferimenti Catastali.....	111
Atti di provenienza.....	111
Stima sintetica del più probabile Valore di mercato immob. 24.....	112
Legittimazione urbanistica e riferimenti L. 47/85.....	112
Certificazione Energetica.....	112
B) RIEPILOGO VALORE COMPLESSIVO.....	113
C) ELENCO ALLEGATI.....	114

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it