
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lucrelli Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 297/2013 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	29
Premessa.....	29
Descrizione	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 3-4.....	30
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T-1.....	31
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano ammezzato tra primo e secondo.....	31
Bene N° 4 - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T	31
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1	32
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 3-4.....	32
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 3	32
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2	33
Bene N° 9 - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2	33
Bene N° 10 - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1	33
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1	34
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1	34
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1	34
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2	34
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2	35
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2	35
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2	35
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2	36
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1	36
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1	36
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1	37
Bene N° 22 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1	37
Bene N° 23 - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	38
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1	38
Bene N° 25 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1	39
Bene N° 26 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T	39
Bene N° 27 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T	39
Bene N° 28 - Palazzo storico ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano S1-T	40
Bene N° 29 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T	40
Bene N° 30 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1	40
Bene N° 31 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2	41
Bene N° 32 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T	41
Bene N° 33 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T	42

Bene N° 34 - Lastrico solare ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1	42
Bene N° 35 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	43
Bene N° 36 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 4, piano 1.....	43
Bene N° 37 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano secondo	44
Bene N° 38 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano n. 10, piano T.....	44
Bene N° 39 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano c.m. , piano T.....	44
Bene N° 40 - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 6 , piano S1 - T- amm.....	45
Bene N° 41 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Abbi Pazienza n. 12, piano Ammezzato	45
Bene N° 42 - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Abbi Pazienza n. 8, piano T.....	45
Bene N° 43 - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via Abbi Pazienza n. 12, piano S1.....	46
Bene N° 44 - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via Abbi Pazienza n. 12, piano S1.....	46
Bene N° 45 - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via Abbi Pazienza n. 12.....	47
Bene N° 46 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Forniccioni, loc.tà Montechiaro.....	47
Bene N° 47 - Casa colonica ubicata a Pistoia (PT) - Via San Piero in Vincio n. 26 - loc.tà La Fallita ...	48
Lotto 1	48
Completezza documentazione ex art. 567	48
Titolarità	48
Confini.....	49
Consistenza.....	49
Cronistoria Dati Catastali	49
Dati Catastali	50
Precisazioni.....	51
Stato conservativo.....	51
Parti Comuni.....	51
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	51
Stato di occupazione	52
Provenienze Ventennali.....	52
Formalità pregiudizievoli.....	57
Normativa urbanistica.....	59
Regolarità edilizia.....	62
Vincoli od oneri condominiali	63
Lotto 2	63
Completezza documentazione ex art. 567	63
Titolarità	63
Confini	64
Consistenza.....	64
Cronistoria Dati Catastali	64
Dati Catastali	65

Precisazioni.....	65
Stato conservativo.....	65
Parti Comuni.....	65
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	66
Stato di occupazione	66
Provenienze Ventennali.....	67
Formalità pregiudizievoli.....	71
Normativa urbanistica.....	72
Regolarità edilizia.....	75
Vincoli od oneri condominiali	76
Lotto 3.....	76
Completezza documentazione ex art. 567	76
Titolarità	76
Confini	77
Consistenza	77
Cronistoria Dati Catastali	77
Dati Catastali	79
Precisazioni.....	79
Stato conservativo.....	79
Parti Comuni.....	79
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	80
Stato di occupazione	80
Provenienze Ventennali.....	81
Formalità pregiudizievoli.....	85
Normativa urbanistica.....	86
Regolarità edilizia.....	89
Vincoli od oneri condominiali	90
Lotto 4.....	90
Completezza documentazione ex art. 567	90
Titolarità	90
Confini	91
Consistenza	91
Cronistoria Dati Catastali	91
Dati Catastali	92
Stato conservativo.....	92
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	92
Stato di occupazione	93
Provenienze Ventennali.....	93

Formalità pregiudizievoli.....	98
Normativa urbanistica.....	99
Regolarità edilizia.....	102
Vincoli od oneri condominiali	102
Lotto 5.....	103
Completezza documentazione ex art. 567	103
Titolarità	103
Confini.....	103
Consistenza	103
Cronistoria Dati Catastali.....	104
Dati Catastali	104
Precisazioni.....	105
Stato conservativo.....	105
Parti Comuni.....	105
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	105
Stato di occupazione	106
Provenienze Ventennali.....	106
Formalità pregiudizievoli.....	111
Normativa urbanistica.....	112
Regolarità edilizia.....	115
Vincoli od oneri condominiali	116
Lotto 6.....	116
Completezza documentazione ex art. 567	116
Titolarità	116
Confini.....	116
Consistenza	116
Cronistoria Dati Catastali	117
Dati Catastali	118
Precisazioni.....	118
Stato conservativo.....	118
Parti Comuni.....	118
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	119
Stato di occupazione	119
Provenienze Ventennali.....	120
Formalità pregiudizievoli.....	124
Normativa urbanistica.....	126
Regolarità edilizia.....	129
Vincoli od oneri condominiali	130

Lotto 7	130
Completezza documentazione ex art. 567	130
Titolarità	130
Confini	130
Consistenza	130
Cronistoria Dati Catastali	131
Dati Catastali	132
Precisazioni.....	132
Stato conservativo.....	132
Parti Comuni.....	132
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	133
Stato di occupazione	133
Provenienze Ventennali.....	134
Formalità pregiudizievoli.....	138
Normativa urbanistica.....	140
Regolarità edilizia.....	143
Vincoli od oneri condominiali	144
Lotto 8.....	144
Completezza documentazione ex art. 567	144
Titolarità	144
Confini	144
Consistenza	145
Cronistoria Dati Catastali	145
Dati Catastali	146
Stato conservativo.....	147
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	147
Stato di occupazione	147
Provenienze Ventennali.....	147
Formalità pregiudizievoli.....	152
Normativa urbanistica.....	153
Regolarità edilizia.....	156
Vincoli od oneri condominiali	157
Lotto 9.....	157
Completezza documentazione ex art. 567	157
Titolarità	158
Confini	158
Consistenza	158
Cronistoria Dati Catastali	158

Dati Catastali	159
Precisazioni.....	160
Stato conservativo.....	160
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	160
Stato di occupazione	161
Provenienze Ventennali.....	161
Formalità pregiudizievoli.....	166
Normativa urbanistica.....	167
Regolarità edilizia.....	170
Vincoli od oneri condominiali	170
Lotto 10	171
Completezza documentazione ex art. 567	171
Titolarità	171
Confini	171
Consistenza	171
Cronistoria Dati Catastali	172
Dati Catastali	173
Precisazioni.....	173
Stato conservativo.....	173
Servitù, censo, livello, usi civici.....	174
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	174
Stato di occupazione	174
Provenienze Ventennali.....	174
Formalità pregiudizievoli.....	179
Normativa urbanistica.....	180
Regolarità edilizia.....	183
Vincoli od oneri condominiali	184
Lotto 11	184
Completezza documentazione ex art. 567	184
Titolarità	185
Confini	185
Consistenza	185
Cronistoria Dati Catastali	185
Dati Catastali	186
Precisazioni.....	187
Stato conservativo.....	187
Parti Comuni.....	187
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	187

Stato di occupazione	188
Provenienze Ventennali.....	188
Formalità pregiudizievoli.....	193
Normativa urbanistica.....	194
Regolarità edilizia.....	197
Vincoli od oneri condominiali	198
Lotto 12	198
Completezza documentazione ex art. 567	198
Titolarità	198
Confini	199
Consistenza	199
Cronistoria Dati Catastali	199
Dati Catastali	200
Precisazioni.....	201
Stato conservativo.....	201
Parti Comuni.....	201
Servitù, censo, livello, usi civici.....	201
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	202
Stato di occupazione	202
Provenienze Ventennali.....	202
Formalità pregiudizievoli.....	207
Normativa urbanistica.....	208
Regolarità edilizia.....	211
Vincoli od oneri condominiali	212
Lotto 13	212
Completezza documentazione ex art. 567	212
Titolarità	212
Confini	213
Consistenza	213
Cronistoria Dati Catastali	213
Dati Catastali	214
Precisazioni.....	215
Stato conservativo.....	215
Parti Comuni.....	215
Servitù, censo, livello, usi civici.....	215
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	216
Stato di occupazione	216
Provenienze Ventennali.....	216

Formalità pregiudizievoli.....	221
Normativa urbanistica.....	222
Regolarità edilizia.....	225
Vincoli od oneri condominiali	226
Lotto 14	226
Completezza documentazione ex art. 567	226
Titolarità	226
Confini	227
Consistenza	227
Cronistoria Dati Catastali	227
Dati Catastali	228
Precisazioni.....	229
Stato conservativo.....	229
Parti Comuni.....	229
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	230
Stato di occupazione	230
Provenienze Ventennali.....	230
Formalità pregiudizievoli.....	235
Normativa urbanistica.....	237
Regolarità edilizia.....	240
Vincoli od oneri condominiali	241
Lotto 15	241
Completezza documentazione ex art. 567	241
Titolarità	241
Confini	241
Consistenza	241
Cronistoria Dati Catastali	242
Dati Catastali	243
Precisazioni.....	243
Stato conservativo.....	244
Parti Comuni.....	244
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	244
Stato di occupazione	245
Provenienze Ventennali.....	245
Formalità pregiudizievoli.....	250
Normativa urbanistica.....	252
Regolarità edilizia.....	254
Vincoli od oneri condominiali	255

Lotto 16	255
Completezza documentazione ex art. 567	256
Titolarità	256
Confini	256
Consistenza	256
Cronistoria Dati Catastali	257
Dati Catastali	258
Precisazioni.....	258
Stato conservativo.....	258
Parti Comuni.....	258
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	259
Stato di occupazione	259
Provenienze Ventennali.....	260
Formalità pregiudizievoli.....	265
Normativa urbanistica.....	267
Regolarità edilizia.....	270
Vincoli od oneri condominiali	271
Lotto 17	271
Completezza documentazione ex art. 567	271
Titolarità	271
Confini	271
Consistenza	271
Cronistoria Dati Catastali	272
Dati Catastali	273
Precisazioni.....	273
Stato conservativo.....	274
Parti Comuni.....	274
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	274
Stato di occupazione	275
Provenienze Ventennali.....	275
Formalità pregiudizievoli.....	280
Normativa urbanistica.....	282
Regolarità edilizia.....	285
Vincoli od oneri condominiali	285
Lotto 18	286
Completezza documentazione ex art. 567	286
Titolarità	286
Confini.....	286

Consistenza	286
Cronistoria Dati Catastali	287
Dati Catastali	288
Precisazioni.....	288
Stato conservativo.....	288
Parti Comuni.....	289
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	289
Stato di occupazione	289
Provenienze Ventennali.....	290
Formalità pregiudizievoli.....	295
Normativa urbanistica.....	297
Regolarità edilizia.....	300
Vincoli od oneri condominiali	301
Lotto 19	301
Completezza documentazione ex art. 567	301
Titolarità	301
Confini	302
Consistenza	302
Cronistoria Dati Catastali	302
Dati Catastali	303
Precisazioni.....	303
Stato conservativo.....	303
Parti Comuni.....	303
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	304
Stato di occupazione	304
Provenienze Ventennali.....	305
Formalità pregiudizievoli.....	309
Normativa urbanistica.....	310
Regolarità edilizia.....	313
Vincoli od oneri condominiali	314
Lotto 20	314
Completezza documentazione ex art. 567	314
Titolarità	315
Confini	315
Consistenza	315
Cronistoria Dati Catastali	315
Dati Catastali	316
Precisazioni.....	316

Stato conservativo.....	317
Parti Comuni.....	317
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	317
Stato di occupazione	318
Provenienze Ventennali.....	318
Formalità pregiudizievoli.....	323
Normativa urbanistica.....	324
Regolarità edilizia.....	326
Vincoli od oneri condominiali	327
Lotto 21	328
Completezza documentazione ex art. 567	328
Titolarità	328
Confini.....	328
Consistenza	328
Cronistoria Dati Catastali	329
Dati Catastali	329
Precisazioni.....	330
Stato conservativo.....	330
Parti Comuni.....	330
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	331
Stato di occupazione	331
Provenienze Ventennali.....	331
Formalità pregiudizievoli.....	336
Normativa urbanistica.....	337
Regolarità edilizia.....	340
Vincoli od oneri condominiali	341
Lotto 22	341
Completezza documentazione ex art. 567	341
Titolarità	342
Confini.....	342
Consistenza	342
Cronistoria Dati Catastali	342
Dati Catastali	343
Precisazioni.....	344
Stato conservativo.....	344
Parti Comuni.....	344
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	344
Stato di occupazione	345

Provenienze Ventennali.....	345
Formalità pregiudizievoli.....	350
Normativa urbanistica.....	351
Regolarità edilizia.....	354
Vincoli od oneri condominiali	355
Lotto 23	355
Completezza documentazione ex art. 567	355
Titolarità	355
Confini	355
Consistenza.....	356
Cronistoria Dati Catastali.....	356
Dati Catastali	357
Precisazioni.....	357
Stato conservativo.....	357
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	357
Provenienze Ventennali.....	358
Formalità pregiudizievoli.....	362
Normativa urbanistica.....	363
Regolarità edilizia.....	366
Vincoli od oneri condominiali	367
Lotto 25	367
Completezza documentazione ex art. 567.....	367
Titolarità	367
Confini	368
Consistenza	368
Cronistoria Dati Catastali	368
Dati Catastali	369
Precisazioni.....	369
Servitù, censo, livello, usi civici.....	369
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	369
Stato di occupazione	370
Provenienze Ventennali.....	370
Formalità pregiudizievoli.....	375
Normativa urbanistica.....	376
Regolarità edilizia.....	379
Vincoli od oneri condominiali	380
Lotto 26	380
Completezza documentazione ex art. 567	380

Titolarità	380
Confini	380
Consistenza	380
Cronistoria Dati Catastali	381
Dati Catastali	381
Precisazioni.....	382
Stato conservativo.....	382
Parti Comuni.....	382
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	383
Stato di occupazione	383
Provenienze Ventennali.....	383
Formalità pregiudizievoli.....	388
Normativa urbanistica.....	391
Regolarità edilizia.....	393
Vincoli od oneri condominiali	394
Lotto 27	394
Completezza documentazione ex art. 567	394
Titolarità	395
Confini.....	395
Consistenza	395
Cronistoria Dati Catastali	395
Dati Catastali	396
Precisazioni.....	396
Stato conservativo.....	396
Stato di occupazione	397
Provenienze Ventennali.....	397
Formalità pregiudizievoli.....	402
Normativa urbanistica.....	403
Regolarità edilizia.....	405
Vincoli od oneri condominiali	406
Lotto 28	407
Completezza documentazione ex art. 567	407
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	407
Bene N° 27 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	407
Bene N° 28 - Palazzo storico ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano S1-T.....	407
Bene N° 29 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	407
Bene N° 30 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	408
Bene N° 31 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2.....	408

Bene N° 32 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	408
Bene N° 33 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	408
Bene N° 35 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	408
Bene N° 37 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano secondo.....	408
Titolarità	408
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	409
Bene N° 27 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	409
Bene N° 28 - Palazzo storico ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano S1-T.....	409
Bene N° 29 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	409
Bene N° 30 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	410
Bene N° 31 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2.....	410
Bene N° 32 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	410
Bene N° 33 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	410
Bene N° 35 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	411
Bene N° 37 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano secondo.....	411
Confini	411
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	411
Bene N° 27 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	412
Bene N° 28 - Palazzo storico ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano S1-T.....	412
Bene N° 29 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	412
Bene N° 30 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	412
Bene N° 31 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2.....	412
Bene N° 32 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	412
Bene N° 33 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	412
Bene N° 35 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	412
Bene N° 37 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano secondo.....	412
Consistenza	412
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	412
Bene N° 27 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	413
Bene N° 28 - Palazzo storico ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano S1-T.....	413
Bene N° 29 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	414
Bene N° 30 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	414
Bene N° 31 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2.....	414
Bene N° 32 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	415
Bene N° 33 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	415
Bene N° 35 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	416
Bene N° 37 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano secondo.....	416
Cronistoria Dati Catastali	416

Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	416
Bene N° 27 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	417
Bene N° 28 - Palazzo storico ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano S1-T.....	418
Bene N° 29 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	418
Bene N° 30 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	419
Bene N° 31 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2.....	419
Bene N° 32 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	420
Bene N° 33 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	420
Bene N° 35 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	421
Bene N° 37 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano secondo.....	421
Dati Catastali.....	422
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	422
Bene N° 27 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	422
Bene N° 28 - Palazzo storico ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano S1-T.....	423
Bene N° 29 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	423
Bene N° 30 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	424
Bene N° 31 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2.....	424
Bene N° 32 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	424
Bene N° 33 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	425
Bene N° 35 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	425
Bene N° 37 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano secondo.....	425
Precisazioni.....	426
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	426
Bene N° 27 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	426
Bene N° 28 - Palazzo storico ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano S1-T.....	426
Bene N° 29 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	426
Bene N° 30 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	427
Bene N° 31 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2.....	427
Bene N° 32 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	427
Bene N° 33 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	427
Bene N° 35 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	427
Bene N° 37 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano secondo.....	427
Stato conservativo.....	428
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	428
Bene N° 27 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	428
Bene N° 29 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	428
Bene N° 30 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	428
Bene N° 31 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2.....	428

Bene N° 32 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	428
Bene N° 33 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	428
Bene N° 35 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	429
Bene N° 37 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano secondo.....	429
Parti Comuni.....	429
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	429
Bene N° 27 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	429
Bene N° 28 - Palazzo storico ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano S1-T.....	429
Bene N° 29 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	430
Bene N° 30 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	430
Bene N° 31 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2.....	430
Bene N° 32 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	430
Bene N° 33 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	431
Bene N° 37 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano secondo.....	431
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	431
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	431
Bene N° 27 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	432
Bene N° 28 - Palazzo storico ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano S1-T.....	432
Bene N° 29 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	433
Bene N° 30 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	433
Bene N° 31 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2.....	433
Bene N° 32 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	434
Bene N° 37 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano secondo.....	434
Stato di occupazione.....	435
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	435
Bene N° 27 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	435
Bene N° 28 - Palazzo storico ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano S1-T.....	435
Bene N° 29 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	436
Bene N° 30 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	436
Bene N° 31 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2.....	436
Bene N° 32 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	436
Bene N° 33 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	436
Bene N° 35 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	437
Bene N° 37 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano secondo.....	437
Provenienze Ventennali.....	437
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	437
Bene N° 27 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	442
Bene N° 28 - Palazzo storico ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano S1-T.....	447

Bene N° 29 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	452
Bene N° 30 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	457
Bene N° 31 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2.....	462
Bene N° 32 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	467
Bene N° 33 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	472
Bene N° 35 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	476
Bene N° 37 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano secondo	481
Formalità pregiudizievoli.....	486
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	486
Bene N° 27 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	487
Bene N° 28 - Palazzo storico ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano S1-T.....	489
Bene N° 29 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	492
Bene N° 30 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	494
Bene N° 31 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2.....	496
Bene N° 32 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	499
Bene N° 33 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	500
Bene N° 35 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	501
Bene N° 37 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano secondo	502
Normativa urbanistica.....	502
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	502
Bene N° 27 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	505
Bene N° 28 - Palazzo storico ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano S1-T.....	508
Bene N° 29 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	511
Bene N° 30 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	513
Bene N° 31 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2.....	516
Bene N° 32 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	519
Bene N° 33 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	521
Bene N° 35 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	524
Bene N° 37 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano secondo	527
Regolarità edilizia.....	530
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	530
Bene N° 27 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	531
Bene N° 28 - Palazzo storico ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano S1-T.....	531
Bene N° 29 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	532
Bene N° 30 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	533
Bene N° 31 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2.....	534
Bene N° 32 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	535
Bene N° 33 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	535

Bene N° 35 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T	536
Bene N° 37 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano secondo	537
Vincoli od oneri condominiali	538
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1	538
Bene N° 27 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T	538
Bene N° 28 - Palazzo storico ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano S1-T	538
Bene N° 29 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T	538
Bene N° 30 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1	539
Bene N° 31 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2	539
Bene N° 32 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T	539
Bene N° 33 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T	539
Bene N° 35 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T	539
Bene N° 37 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano secondo	539
Lotto 29	540
Completezza documentazione ex art. 567	540
Bene N° 36 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 4, piano 1	540
Bene N° 38 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano n. 10, piano T	540
Bene N° 39 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano c.m. , piano T	540
Titolarità	540
Bene N° 36 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 4, piano 1	540
Bene N° 38 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano n. 10, piano T	541
Bene N° 39 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano c.m. , piano T	541
Confini	541
Bene N° 36 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 4, piano 1	541
Bene N° 38 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano n. 10, piano T	541
Bene N° 39 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano c.m. , piano T	541
Consistenza	542
Bene N° 36 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 4, piano 1	542
Bene N° 38 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano n. 10, piano T	542
Bene N° 39 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano c.m. , piano T	542
Cronistoria Dati Catastali	543
Bene N° 36 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 4, piano 1	543
Bene N° 38 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano n. 10, piano T	544
Bene N° 39 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano c.m. , piano T	544
Dati Catastali	545
Bene N° 36 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 4, piano 1	545
Bene N° 38 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano n. 10, piano T	546
Bene N° 39 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano c.m. , piano T	546

Stato conservativo.....	546
Bene N° 36 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 4, piano 1	546
Parti Comuni.....	546
Bene N° 36 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 4, piano 1	546
Servitù, censo, livello, usi civici.....	546
Bene N° 36 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 4, piano 1	547
Bene N° 38 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano n. 10, piano T	547
Bene N° 39 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano c.m. , piano T	547
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	547
Bene N° 36 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 4, piano 1	547
Stato di occupazione	548
Bene N° 36 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 4, piano 1	548
Bene N° 38 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano n. 10, piano T	548
Bene N° 39 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano c.m. , piano T	548
Provenienze Ventennali.....	548
Bene N° 36 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 4, piano 1	548
Bene N° 38 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano n. 10, piano T	551
Bene N° 39 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano c.m. , piano T	553
Formalità pregiudizievoli.....	556
Bene N° 36 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 4, piano 1	556
Bene N° 38 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano n. 10, piano T	558
Bene N° 39 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano c.m. , piano T	559
Normativa urbanistica.....	560
Bene N° 36 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 4, piano 1	560
Bene N° 38 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano n. 10, piano T	563
Bene N° 39 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano c.m. , piano T	566
Regolarità edilizia.....	568
Bene N° 36 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 4, piano 1	568
Bene N° 38 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano n. 10, piano T	570
Bene N° 39 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano c.m. , piano T	570
Vincoli od oneri condominiali	571
Bene N° 36 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 4, piano 1	571
Bene N° 38 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano n. 10, piano T	572
Bene N° 39 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano c.m. , piano T	572
Lotto 30	572
Completezza documentazione ex art. 567	572
Titolarità	572
Confini.....	573

Consistenza	573
Cronistoria Dati Catastali	573
Dati Catastali	574
Stato conservativo.....	575
Parti Comuni.....	575
Servitù, censo, livello, usi civici.....	575
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	575
Stato di occupazione	576
Provenienze Ventennali.....	576
Formalità pregiudizievoli.....	578
Normativa urbanistica.....	579
Regolarità edilizia.....	581
Vincoli od oneri condominiali	582
Lotto 31	583
Completezza documentazione ex art. 567	583
Titolarità	583
Confini	583
Consistenza	583
Cronistoria Dati Catastali	584
Dati Catastali	584
Precisazioni.....	585
Stato conservativo.....	585
Parti Comuni.....	585
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	585
Stato di occupazione	586
Provenienze Ventennali.....	586
Formalità pregiudizievoli.....	587
Normativa urbanistica.....	589
Regolarità edilizia.....	594
Vincoli od oneri condominiali	594
Lotto 32	595
Completezza documentazione ex art. 567	595
Titolarità	595
Confini	595
Consistenza	595
Cronistoria Dati Catastali	596
Dati Catastali	596
Stato conservativo.....	597

Parti Comuni.....	597
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	597
Stato di occupazione	598
Provenienze Ventennali.....	598
Formalità pregiudizievoli.....	599
Normativa urbanistica.....	601
Regolarità edilizia.....	606
Vincoli od oneri condominiali	607
Lotto 33	607
Completezza documentazione ex art. 567	607
Titolarità	607
Confini.....	607
Consistenza	607
Cronistoria Dati Catastali	608
Dati Catastali	608
Precisazioni.....	609
Stato conservativo.....	609
Parti Comuni.....	609
Servitù, censo, livello, usi civici.....	609
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	610
Stato di occupazione	610
Provenienze Ventennali.....	610
Formalità pregiudizievoli.....	611
Normativa urbanistica.....	613
Regolarità edilizia.....	618
Vincoli od oneri condominiali	619
Lotto 34	619
Completezza documentazione ex art. 567	619
Titolarità	619
Confini.....	620
Consistenza	620
Cronistoria Dati Catastali	620
Dati Catastali	621
Precisazioni.....	621
Stato conservativo.....	621
Parti Comuni.....	621
Servitù, censo, livello, usi civici.....	622
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	622

Stato di occupazione	622
Provenienze Ventennali.....	622
Formalità pregiudizievoli.....	624
Normativa urbanistica.....	625
Regolarità edilizia.....	631
Vincoli od oneri condominiali	631
Lotto 35	632
Completezza documentazione ex art. 567	632
Titolarità	632
Confini	632
Consistenza	632
Cronistoria Dati Catastali	632
Dati Catastali	633
Precisazioni.....	633
Stato conservativo.....	634
Parti Comuni.....	634
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	634
Stato di occupazione	634
Provenienze Ventennali.....	635
Formalità pregiudizievoli.....	636
Normativa urbanistica.....	637
Regolarità edilizia.....	643
Vincoli od oneri condominiali	643
Lotto 36	643
Titolarità	643
Confini	644
Consistenza	644
Cronistoria Dati Catastali	644
Dati Catastali	645
Stato di occupazione	645
Provenienze Ventennali.....	645
Formalità pregiudizievoli.....	646
Normativa urbanistica.....	646
Vincoli od oneri condominiali	646
Lotto 37	646
Completezza documentazione ex art. 567	646
Titolarità	646
Confini.....	647

Consistenza	647
Cronistoria Dati Catastali	647
Dati Catastali	648
Stato conservativo.....	648
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	648
Stato di occupazione	649
Provenienze Ventennali.....	649
Formalità pregiudizievoli.....	650
Normativa urbanistica.....	651
Regolarità edilizia.....	653
Vincoli od oneri condominiali	654
Stima / Formazione lotti	654
Lotto 1	655
Lotto 2	656
Lotto 3	657
Lotto 4	658
Lotto 5	658
Lotto 6	659
Lotto 7	660
Lotto 8	661
Lotto 9	662
Lotto 10	663
Lotto 11	663
Lotto 12	664
Lotto 13	665
Lotto 14	666
Lotto 15	667
Lotto 16	668
Lotto 17	669
Lotto 18	670
Lotto 19	671
Lotto 20	672
Lotto 21	673
Lotto 22	674
Lotto 23	675
Lotto 25	676
Lotto 26	677
Lotto 27	678

Lotto 28	678
Lotto 29	685
Lotto 30	687
Lotto 31	688
Lotto 32	689
Lotto 33	690
Lotto 34	691
Lotto 35	692
Lotto 36	693
Lotto 37	694
Riserve e particolarità da segnalare.....	695
Riepilogo bando d'asta.....	708
Lotto 1	708
Lotto 2	709
Lotto 3	711
Lotto 4	713
Lotto 5	715
Lotto 6	717
Lotto 7	719
Lotto 8	720
Lotto 9	722
Lotto 10	724
Lotto 11	726
Lotto 12	728
Lotto 13	729
Lotto 14	731
Lotto 15	733
Lotto 16	735
Lotto 17	737
Lotto 18	739
Lotto 19	740
Lotto 20	742
Lotto 21	744
Lotto 22	746
Lotto 23	748
Lotto 25	750
Lotto 26	752
Lotto 27	754

Lotto 28	755
Lotto 29	774
Lotto 30	779
Lotto 31	781
Lotto 32	784
Lotto 33	787
Lotto 34	791
Lotto 35	794
Lotto 36	798
Lotto 37	798
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 297/2013 del R.G.E.....	800
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 150.000,00	800
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 7.180,00	800
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 4.800,00	801
Lotto 4	801
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 5.760,00	802
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 121.700,00	802
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 152.750,00	803
Lotto 8	803
Lotto 9	803
Lotto 10	804
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 3.420,00	804
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 5.760,00	805
Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 5.040,00	805
Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 112.000,00	806
Lotto 15 - Prezzo base d'asta: € 120.000,00	806
Lotto 16 - Prezzo base d'asta: € 138.800,00	807
Lotto 17 - Prezzo base d'asta: € 115.400,00	807
Lotto 18 - Prezzo base d'asta: € 152.460,00	808
Lotto 19 - Prezzo base d'asta: € 191.000,00	808
Lotto 20 - Prezzo base d'asta: € 131.000,00	809
Lotto 21 - Prezzo base d'asta: € 157.500,00	809
Lotto 22 - Prezzo base d'asta: € 195.000,00	810
Lotto 23	810
Lotto 25	811
Lotto 26 - Prezzo base d'asta: € 132.000,00	811
Lotto 27	812
Lotto 28 - Prezzo base d'asta: € 1.520.000,00	812

Lotto 29 - Prezzo base d'asta: € 295.000,00	817
Lotto 30 - Prezzo base d'asta: € 415.000,00	819
Lotto 31 - Prezzo base d'asta: € 181.000,00	819
Lotto 32 - Prezzo base d'asta: € 35.000,00	820
Lotto 33 - Prezzo base d'asta: € 11.100,00	820
Lotto 34 - Prezzo base d'asta: € 50.000,00	821
Lotto 35 - Prezzo base d'asta: € 4.800,00	821
Lotto 36 - Prezzo base d'asta: € 8.500,00	822
Lotto 37 - Prezzo base d'asta: € 375.000,00	822
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	824
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 3-4	824
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T-1	826
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano ammezzato tra primo e secondo	827
Bene N° 4 - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	828
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1.....	829
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 3-4	830
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 3.....	832
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2.....	833
Bene N° 9 - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2.....	834
Bene N° 10 - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1	835
Bene N° 11 - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1.....	837
Bene N° 12 - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1.....	838
Bene N° 13 - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1.....	839
Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2.....	840
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2.....	841
Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2.....	843
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2.....	845
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2.....	847
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	850
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	851
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	852
Bene N° 22 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	853
Bene N° 23 - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	854
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	855
Bene N° 25 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1	856
Bene N° 26 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	857
Bene N° 27 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	859
Bene N° 28 - Palazzo storico ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano S1-T.....	862

Bene N° 29 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	864
Bene N° 30 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	866
Bene N° 31 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2.....	868
Bene N° 32 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	871
Bene N° 33 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T.....	872
Bene N° 34 - Lastrico solare ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1.....	873
Bene N° 35 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T.....	874
Bene N° 36 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 4, piano 1.....	875
Bene N° 37 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano secondo.....	877
Bene N° 38 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano n. 10, piano T.....	877
Bene N° 39 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano c.m. , piano T.....	878
Bene N° 40 - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 6 , piano S1 - T- amm. ..	880
Bene N° 41 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Abbi Pazienza n. 12, piano Ammezzato	881
Bene N° 42 - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Abbi Pazienza n. 8, piano T.....	882
Bene N° 43 - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via Abbi Pazienza n. 12, piano S1.....	884
Bene N° 44 - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via Abbi Pazienza n. 12, piano S1.....	886
Bene N° 45 - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via Abbi Pazienza n. 12.....	887
Bene N° 46 - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Forniccioni, loc.tà Montechiaro	889
Bene N° 47 - Casa colonica ubicata a Pistoia (PT) - Via San Piero in Vincio n. 26 - loc.tà La Fallita	889



INCARICO

In data 07/12/2017, il sottoscritto Geom. Lucarelli Alberto, con studio in Pistoia - 51100 - Pistoia (PT), email geom.albertolucarelli@email.it, PEC alberto.lucarelli@geopec.it, Tel. 0573 534569, Fax 0573 556787, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 3-4
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T-1
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano ammezzato tra primo e secondo
- **Bene N° 4** - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 3-4
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 3
- **Bene N° 8** - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2
- **Bene N° 9** - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2
- **Bene N° 10** - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1
- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1
- **Bene N° 12** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1
- **Bene N° 13** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2
- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2
- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2
- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1
- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1
- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1
- **Bene N° 22** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1

- **Bene N° 23** - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1
- **Bene N° 24** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1
- **Bene N° 25** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1
- **Bene N° 26** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T
- **Bene N° 27** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T
- **Bene N° 28** - Palazzo storico ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano S1-T
- **Bene N° 29** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T
- **Bene N° 30** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1
- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2
- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T
- **Bene N° 33** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T
- **Bene N° 34** - Lastrico solare ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1
- **Bene N° 35** - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T
- **Bene N° 36** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 4, piano 1
- **Bene N° 37** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano secondo
- **Bene N° 38** - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano n. 10, piano T
- **Bene N° 39** - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano c.m. , piano T
- **Bene N° 40** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 6 , piano S1 - T- amm.
- **Bene N° 41** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Abbi Pazienza n. 12, piano Ammezzato
- **Bene N° 42** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Abbi Pazienza n. 8, piano T
- **Bene N° 43** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via Abbi Pazienza n. 12, piano S1
- **Bene N° 44** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via Abbi Pazienza n. 12, piano S1
- **Bene N° 45** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via Abbi Pazienza n. 12
- **Bene N° 46** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Forniccioni, loc.tà Montechiaro
- **Bene N° 47** - Casa colonica ubicata a Pistoia (PT) - Via San Piero in Vincio n. 26 - loc.tà La Fallita

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 3-4

Mapp. 275 Sub. 11 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto ai piani terzo e quarto del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. L'unità in questione si compone di ingresso e vano scala al piano terzo, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due locali soffitta al piano quarto, soppalco abitabile al piano verone (quinto).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T-1

Mapp. 275 Sub. 13 - Trattasi di magazzino ricavato nel sottoscala con accessi rispettivamente, al piano terra dall'ingresso condominiale, ai piani primo e ammezzato tra piano primo e piano secondo, dal vano scale condominiale (mappale n. 275 sub. n. 57), porzione del maggior fabbricato ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. L'unità in questione si compone di n. 3 locali in parte comunicanti ed in parte separati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO AMMEZZATO TRA PRIMO E SECONDO

Mapp. 275 Sub. 14 - Trattasi di magazzino posto al piano ammezzato tra primo e secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. L'unità immobiliare in oggetto si compone di un unico locale di forma rettangolare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

Mapp. 275 Sub. 33 - Trattasi di porzione del vano ascensore e porzione del disimpegno comune, il tutto posto al piano terra del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.

SI PRECISA CHE DETTE PORZIONI IMMOBILIARI SONO A SERVIZIO COMUNE DI TUTTE LE UNITA' COSTITUENTI IL FABBRICATO CONDOMINIALE E DOVRANNO ESSERE RESE TALI (A COMUNE) CON SPECIFICA PROCEDURA CATASTALE ED A SEGUITO DI AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO S1

Mapp. 275 Sub. 31 - Trattasi di locale cantina posto al piano interrato del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta quella accessibile dalla prima porta sulla destra per chi giunge al piano interrato dalle scale condominiali. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 3-4

Mapp. 275 Sub. 37 - Trattasi di abitazione posta ai piani terzo e quarto del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta composto da ingresso, bagno, ripostiglio, locale soggiorno con angolo cottura, oltre soppalco con piccolo wc. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 3

Mapp. 275 Sub. 38 - Trattasi di abitazione posta al piano terzo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta composto da ingresso, disimpegno, locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

Mapp. 275 Sub. 21 - Trattasi di porzione di vano ascensore e porzione di disimpegno a comune, posto al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.

SI PRECISA CHE DETTE PORZIONI IMMOBILIARI SONO A SERVIZIO COMUNE DI TUTTE LE UNITA' COSTITUENTI IL FABBRICATO CONDOMINIALE E DOVRANNO ESSERE RESE TALI (A COMUNE) CON SPECIFICA PROCEDURA CATASTALE ED A SEGUITO DI AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - ENTE COMUNE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

Mapp. 275 Sub. 25 - Trattasi di porzione di disimpegno a comune, posto al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.

SI PRECISA CHE DETTE PORZIONI IMMOBILIARI SONO A SERVIZIO COMUNE DI TUTTE LE UNITA' COSTITUENTI IL FABBRICATO CONDOMINIALE E DOVRANNO ESSERE RESE TALI (A COMUNE) CON SPECIFICA PROCEDURA CATASTALE ED A SEGUITO DI AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 10 - ENTE COMUNE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO S1

Mapp. 275 Sub. 26 - Trattasi di porzione di vano ascensore e porzione di disimpegno a comune, posto al piano interrato del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.

SI PRECISA CHE DETTE PORZIONI IMMOBILIARI SONO A SERVIZIO COMUNE DI TUTTE LE UNITA' COSTITUENTI IL FABBRICATO CONDOMINIALE E DOVRANNO ESSERE RESE TALI (A COMUNE) CON

SPECIFICA PROCEDURA CATASTALE ED A SEGUITO DI AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 11 - CANTINA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO S1

Mapp. 275 Sub. 27 - Trattasi di locale cantina, posto al piano interrato del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO S1

Mapp. 275 Sub. 28 - Trattasi di locale cantina, posto al piano interrato del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO S1

Mapp. 275 Sub. 29 - Trattasi di locale cantina, posto al piano interrato del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

Mapp. 275 Sub. 42 - Trattasi di abitazione posta al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta composto da locale soggiorno con

angolo cottura, bagno e locale adibito a camera. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

Mapp. 275 Sub. 43 - Trattasi di abitazione posta al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta composto da locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e locale adibito a camera. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

Mapp. 275 Sub. 44 - Trattasi di abitazione posta al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta composto da locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e locale adibito a camera. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

Mapp. 275 Sub. 45 - Trattasi di abitazione posta al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta composto da locale soggiorno, cucinotto, disimpegno e bagno. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

**BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8,
PIANO 2**

Mapp. 275 Sub. 46 - Trattasi di abitazione posta al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta composto da ingresso, disimpegno, locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, locale adibito a camera e bagno. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8,
PIANO 1**

Mapp. 275 Sub. 48 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. L'abitazione si compone di locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e locale adibito a camera, soppalco posto nel locale soggiorno oltre a terrazza a livello della superficie catastale di circa mq. 79. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.

Si precisa che la terrazza descritta in precedenza risulta attualmente censita per maggior consistenza dal mappale n. 275 subalterno n. 59 e mappale n. 273 subalterno n. 2 accorpate. Tali porzioni di terrazza risultano far parte del lotto ""27"" ed assumeranno i corretti identificativi catastali e di consistenza se la presente proposta di assegnazione verrà reputata congrua dal Giudice.

Si precisa che tale proposta di assegnazione tiene conto, in parte dell'attuale stato dei luoghi, ed in parte di una valutazione di carattere tecnico commerciale effettuata dal sottoscritto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8,
PIANO 1**

Mapp. 275 Sub. 49 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. L'abitazione si compone di locale soggiorno con angolo cottura, bagno e soppalco posto nel locale soggiorno, oltre a terrazza a livello della superficie catastale di circa mq. 30. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in

zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.

Si precisa che la terrazza descritta in precedenza risulta attualmente censita per maggior consistenza dal mappale n. 275 subalterno n. 59 e mappale n. 273 subalterno n. 2 accorpati. Tali porzioni di terrazza risultano far parte del lotto ""27"" ed assumeranno i corretti identificativi catastali e di consistenza se la presente proposta di assegnazione verrà reputata congrua dal Giudice.

Si precisa che tale proposta di assegnazione tiene conto, in parte dell'attuale stato dei luoghi, ed in parte di una valutazione di carattere tecnico commerciale effettuata dal sottoscritto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8,
PIANO 1**

Mapp. 275 Sub. 50 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. L'abitazione si compone di ingresso, locale soggiorno con angolo cottura, bagno e soppalco posto nel locale soggiorno dal quale si accede ad un ulteriore servizio igienico, oltre a terrazza a livello sella superficie catastale di circa mq. 23. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.

Si precisa che la terrazza descritta in precedenza risulta attualmente censita per maggior consistenza dal mappale n. 275 subalterno n. 59 e mappale n. 273 subalterno n. 2 accorpati. Tali porzioni di terrazza risultano far parte del lotto ""27"" ed assumeranno i corretti identificativi catastali e di consistenza se la presente proposta di assegnazione verrà reputata congrua dal Giudice.

Si precisa che tale proposta di assegnazione tiene conto, in parte dell'attuale stato dei luoghi, ed in parte di una valutazione di carattere tecnico commerciale effettuata dal sottoscritto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 22 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8,
PIANO 1**

Mapp. 275 Sub. 52 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. L'abitazione si compone di locale soggiorno, locale cottura, disimpegno, bagno e camera, oltre soppalco che si affaccia sul locale soggiorno e dal quale si accede a disimpegno, lavanderia e bagno. Il fabbricato si trova nel pieno centro

storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 23 - ENTE COMUNE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Mapp. 275 Sub. 55 - Trattasi di porzione di vano ascensore e porzione di disimpegno a comune, il tutto posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.

SI PRECISA CHE DETTE PORZIONI IMMOBILIARI SONO A SERVIZIO COMUNE DI TUTTE LE UNITA' COSTITUENTI IL FABBRICATO CONDOMINIALE E DOVRANNO ESSERE RESE TALI (A COMUNE) CON SPECIFICA PROCEDURA CATASTALE ED A SEGUITO DI AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Mapp. 275 Sub. 60 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. L'abitazione si compone di locale soggiorno con angolo cottura, ampio locale adibito a camera e bagno, oltre terrazza a livello della superficie catastale di circa mq. 23. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.

Si precisa che la terrazza descritta in precedenza risulta attualmente censita per maggior consistenza dal mappale n. 275 subalterno n. 59 e mappale n. 273 subalterno n. 2 accorpati. Tali porzioni di terrazza risultano far parte del lotto ""27"" ed assumeranno i corretti identificativi catastali e di consistenza se la presente proposta di assegnazione verrà reputata congrua dal Giudice.

Si precisa che tale proposta di assegnazione tiene conto, in parte dell'attuale stato dei luoghi, ed in parte di una valutazione di carattere tecnico commerciale effettuata dal sottoscritto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 25 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO S1

Mapp. 275 Sub. 56 - Trattasi di magazzino, posto al piano ammezzato tra il secondo ed il terzo, del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8.

SI EVIDENZIA CHE DETTA UNITA' IMMOBILIARE NON VIENE STIMATA IN QUANTO DERIVA DAL PRECEDENTE SUBALTERNO N. 17 CHE IDENTIFICAVA UN B.C.N.C. COMUNE A TUTTE LE UNITA' E NEL CORSO DEGLI ATTI DI PROVENIENZA E' STATA ERRONEAMENTE INTESTATA AD **** Omissis **** PERTANTO, ESSENDOCI ABITAZIONI DI ALTRUI PROPRIETA' CHE NON SONO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA, SI REPUTA CHE LA PRESENTE UNITA' DEBBA ESSERE NUOVAMENTE ISTITUITA COME B.C.N.C.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 26 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

Mapp. 275 Sub. 61 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terra del fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. L'abitazione si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno camera e servizio igienico oltre a soppalco e ripostiglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

Mapp. 275 Sub. 62 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terra del fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. L'abitazione si compone di ampio soggiorno con angolo cottura, antibagno, servizio igienico e disimpegno oltre a soppalco.

Si precisa che attualmente la presente unità immobiliare è utilizzata quale ufficio e reception.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 28 - PALAZZO STORICO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6,
PIANO S1-T**

Mapp. 275 Sub. 63 graffato al mappale n. 277 sub. 2 - Trattasi di unità immobiliare catastalmente individuata quale abitazione ma di fatto utilizzata come saloni per ricevimenti e locali annessi (cucina, servizi igienici, magazzini, cantina e parco quest'ultimo non colpito dal pignoramento di cui alla presente procedura ma di fatto evidente parte comune e di utilizzo sostanziale) posta al piano terra del fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. L'unità immobiliare si compone di ampio ingresso, tre grandi saloni contigui e comunicanti tra loro, servizi igienici, magazzini, cucina, disimpegni e locale cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6,
PIANO T**

Mapp. 277 Sub. 3 - Trattasi di porzione di unità immobiliare a destinazione abitativa posta al piano terra del fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.

La presente unità costituisce un'unica abitazione funzionale con il mappale n. 278 subalterno n. 1 e complessivamente si compone di ampio locale adibito a soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico e locale adibito a camera.

Inoltre si rileva che per l'accesso a questa unità immobiliare è necessario il transito sull'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 e mappale n. 277 subalterno n. 2 accorpati, nonché dal giardino distinto dal mappale n. 274 subalterno n. 1 (non oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 30 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8,
PIANO 1**

Mapp. 277 Sub. 4 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo del fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. L'abitazione si compone di locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno camera e servizio igienico.

Inoltre si rileva che per l'accesso a questa unità immobiliare è necessario il transito sull'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 e mappale n. 277 subalterno n. 2 accorpati.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8,
PIANO 2**

Mapp. 277 Sub. 5 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. L'abitazione si compone di locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno camera e servizio igienico.

Inoltre si rileva che per l'accesso a questa unità immobiliare è necessario il transito sull'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 e mappale n. 277 subalterno n. 2 accorpati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



**BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8,
PIANO T**

Mapp. 278 Sub. 1 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terreno del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.

La presente unità costituisce un'unica abitazione funzionale con il mappale n. 277 subalterno n. 3 e complessivamente si compone di ampio locale adibito a soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico e locale adibito a camera.

Inoltre si rileva che per l'accesso a questa unità immobiliare è necessario il transito sull'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 e mappale n. 277 subalterno n. 2 accorpati, nonché dal giardino distinto dal mappale n. 274 subalterno n. 1 (non oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura).



La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

BENE N° 33 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

Mapp. 273 Sub. 1 - Trattasi di magazzino attualmente adibiti a servizi igienici ed erroneamente censiti quale porzione di abitazione, posto al piano terra del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. L'unità in questione si compone di un unico locale suddiviso in due servizi igienici ed una zona antibagno. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.

Inoltre si rileva che per l'accesso a questa unità immobiliare è necessario il transito sull'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 e mappale n. 277 subalterno n. 2 accorpati, nonché dal giardino distinto dal mappale n. 274 subalterno n. 1 (non oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 34 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Mapp. 275 Sub. 59 unito al mappale 273 sub. 2 - Trattasi di ampio lastrico solare di complessiva superficie catastale pari a mq. 155. Il lastrico in questione è posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8 e risulta accessibile dalle singole unità abitative alle quali è stato proporzionalmente annesso, stante la proposta di assegnazione avanzata dal sottoscritto CTU. Lo stesso è attualmente accessibile attraverso rampa di collegamento pedonale con l'ampio parco interno distinto dal mappale n. 274 subalterno n. 1 costituente porzione del lotto n. 28.

Si precisa che il presente lotto è stato provvisoriamente suddiviso in porzioni da assegnarsi a seguito dell'approvazione della relativa proposta di divisione in lotti da parte del G.E.

In particolare i lotti ai quali sono state assegnate le porzioni del presente lastrico solare sono le seguenti:

LOTTO 19 (subalterno n. 48)

LOTTO 20 (subalterno n. 49)

LOTTO 21 (subalterno n. 50)

LOTTO 28 (subalterno n. 60)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

Mapp. 274 Sub. 1 - Trattasi di ampio giardino di oltre 1200 metri quadrati, molto curato con la presenza di fontane e contornato dalla Chiesa di San Filippo, la biblioteca Fabroniana, l'abside della Pieve di S. Andrea.

Il tutto posto sul retro del fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6.

Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.

Il presente giardino, annesso all'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 unita al mappale n. 277 subalterno n. 2, dal mappale n. 273 subalterno n. 1, viene utilizzato dalla società **** Omissis **** per la realizzazione di eventi (matrimoni ecc.).

N.B. SI PRECISA CHE LA PRESENTE AREA URBANA NON E' STATA COLPITA DAL PIGNORAMENTO DI CUI ALÒLA PRESENTE PROCEDURA, MA TRATTANDOSI DI PORZIONI STRETTAMENTE CONNESSE ALL'UNITA' PRINCIPALE E DALLA QUALE DIFFICILMENTE INDISSOLUBILE SI E' REPUTATO NECESSARIO STIMARLA ED INSERIRLA NEL PRESENTE LOTTO.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 36 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PORTA SAN MARCO N. 4, PIANO 1

Foglio n. 223 Mapp.le n. 87 Sub. n. 32 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo (piano nobile) del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via San Marco n. 4. L'abitazione si compone di ampio salone, camera, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, antibagno e bagno, studio dal quale si accede a terrazza e piccola cappella votiva. L'unità immobiliare in oggetto ha tipologia edilizia e finiture tipiche di un palazzo storico, i soffitti, in buona parte a cassettoni hanno altezze superiori ai 5 metri. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 37 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO SECONDO

Mapp. 275 Sub. 58 - Trattasi di locale attualmente adibito a lavanderia a servizio della funzionalità ricettiva della struttura, posto al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. L'unità si compone di un unico locale di forma rettangolare. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.

Si precisa che la presente u.i. non è stata colpita dal pignoramento di cui alla presente procedura ma lo stesso viene reputato parte integrante del lotto n. 28 in quanto funzionale per l'attività svolta attualmente nel complesso.

Per l'accesso alla presente u.i., qualora la stessa non dovesse essere colpita dal pignoramento mediante estensione dello stesso, si verrebbe a creare un diritto di passo sull'unità principale del lotto n. 28 con conseguente e notevole riduzione del valore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 38 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DEL PANTANO N. 10, PIANO T

Foglio n. 223 Mapp.le n. 87 Sub. n. 12 - Trattasi di area urbana adibita a posto auto della superficie catastale di circa mq. 12. L'area urbana è ubicata all'interno di maggior corte accessibile da cancello carrabile, si precisa che l'accesso a detta area è possibile solo tramite il transito sul subalterno n. 52 identificante area urbana di proprietà dei sigg.ri **** Omissis ****, non colpita dal pignoramento di cui alla presente procedura ma sul quale esiste servitù di passo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 39 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DEL PANTANO C.M. , PIANO T

Foglio n. 223 Mapp.le n. 87 Sub. n. 13 - Trattasi di area urbana adibita a posto auto della superficie catastale di circa mq. 12. L'area urbana è ubicata all'interno di maggior corte accessibile da cancello carrabile, si precisa che l'accesso a detta area è possibile solo tramite il transito sul subalterno n. 52 identificante area urbana di proprietà dei sigg.ri **** Omissis ****, non colpita dal pignoramento di cui alla presente procedura.

Par tale unità immobiliare risulta necessaria la costituzione di idonea servitù di passo sul subalterno n. 52 ovvero l'estensione del pignoramento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

**BENE N° 40 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PORTA SAN MARCO N. 6 ,
PIANO S1 - T- AMM.**

Foglio n. 223 Mapp.le n. 87 Sub. n. 67 - Trattasi di fondo commerciale adibito ad ufficio direzionale posto al piano terra, con annesso locale magazzino / archivio al piano mezzanino, da cantina al piano interrato e corte esclusiva, il tutto porzione del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Porta San Marco n. 4/6. L'unità principale si compone di tre ampi locali in parte soppalcati con strutture metalliche, disimpegni, tre servizi igienici e corte esclusiva; l'unità in oggetto risulta accessibile, in modo indipendente dalla via Porta San Marco al civico n. 6, che dall'ingresso condominiale posto al civico n. 4 di detta via, sia da via del Pantano n. 10 previo servitù di passo su area urbana di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** non oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura. Il locale magazzino al piano mezzanino, attualmente adibito impropriamente ad abitazione, si compone di ingresso, piccolo cucinotto, un locale adibito a camera e servizio igienico. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



**BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ABBI PAZIENZA N.
12, PIANO AMMEZZATO**

Foglio n. 204 Mappale n. 282 subalterno n. 35 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano mezzanino con accesso da scala indipendente che diparte dall'ingresso condominiale posto al civico n. 12 di via Abbi Paziienza. L'unità si compone di soggiorno - pranzo, cucinotto, camera, disimpegno, servizio igienico, altro disimpegno, servizio igienico, ripostiglio, locale ingresso secondario e lavanderia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



**BENE N° 42 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ABBI PAZIENZA N. 8,
PIANO T**



Foglio n. 204 Mappale n. 282 subalterno n. 31 per porzione - Trattasi di piccolo negozio posto al piano terreno del maggior fabbricato condominiale, con accesso dalla via Abbi Pazienza n. 8. L'unità si compone di un unico locale con forma pressoché trapezoidale.

N.B. Si precisa che attualmente l'u.i. costituente il lotto n. 32 è catastalmente annessa a due locali cantina posti al piano interrato. A tal fine si evidenzia che il collegamento tra il piano terra (negozio) ed il piano interrato (cantine) non è mai stato realizzato se nonchè graficamente ed anche di difficile ed onerosa realizzazione.

Visto quanto sopra il sottoscritto propone la formazione del lotto n. 32 costituente la sola parte del negozio al piano terra mentre propone di annettere la restante parte della cantine poste al piano interrato al lotto n. 33.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 43 - CANTINA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA ABBI PAZIENZA N. 12, PIANO S1

Foglio n. 204 Mappale n. 282 subalterno n. 32 e n. 31 per porzione - Trattasi di locale cantina posto al piano interrato con accesso da scala condominiale che diparte dall'ingresso posto al civico n. 12 di via Abbi Pazienza. L'unità si compone di due locali contigui e comunicanti tra loro, privi di ogni finitura ed impiantistica.

N.B. Si evidenzia che la presente u.i. è complessivamente gravata da servitù di passaggio delle condutture delle varie utenze sia condominiali che private (fosse biologiche, pozzetti, fognature, scarichi ecc.).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 44 - CANTINA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA ABBI PAZIENZA N. 12, PIANO S1

Foglio n. 204 Mappale n. 282 subalterno n. 53 - Trattasi di locale cantina posto al piano interrato con accesso da scala condominiale che diparte dall'ingresso posto al civico n. 12 di via Abbi Pazienza. L'unità si compone di, locale d'ingresso sul quale dovrà essere costituita, ai fini della presente suddivisione in lotti, una servitù di passo per consentire l'accesso alla cantina di cui al lotto n. 35 (subalterno n. 54), due ampi locali contigui e comunicanti tra loro, oltre locali accessori, il tutto privo di ogni finitura ed impiantistica.

N.B. Si evidenzia che la presente u.i. è complessivamente gravata da servitù di passaggio delle condutture delle varie utenze sia condominiali che private (fosse biologiche, pozzetti, fognature, scarichi ecc.).

Si precisa che il presente lotto costituito dal subalterno n. 53, non risulta avere alcun diritto sui beni comuni non censibili individuati dai subalterni n. 28 e 29, questo si presume in quanto l'intero piano interrato è di proprietà **** Omissis **** con accesso dalle porzioni immobiliari distinte dal subalterno n. 33 (erroneamente censito quale magazzino ma di fatto identificante il disimpegno di accesso delle cantine dove inoltre sono posizionati parte degli impianti ed autoclavi a servizio dei singoli appartamenti). Tra l'altro il subalterno n. 33 non risulta colpito dal pignoramento di cui alla presente procedura e dovrà esservi costituita idonea servitù per l'accesso ai lotti n. 33, 34 e 35.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 45 - CANTINA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA ABBI PAZIENZA N. 12

Foglio n. 204 Mappale n. 282 subalterno n. 54 - Trattasi di locale cantina posto al piano interrato del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Abbi Paziienza n. 12. L'unità si compone di un unico locale di forma rettangolare, al quale si accede dal confinante locale d'ingresso del lotto n. 34 (subalterno n. 53 sul quale dovrà essere costituita, ai fini della presente suddivisione in lotti, una servitù di passo) il tutto privo di ogni finitura ed impiantistica.

N.B. Si evidenzia che la presente u.i. è complessivamente gravata da servitù di passaggio delle condutture delle varie utenze sia condominiali che private (fosse biologiche, pozzetti, fognature, scarichi ecc.).

Si precisa che il presente lotto costituito dal subalterno n. 54, non risulta avere alcun diritto sui beni comuni non censibili individuati dai subalterni n. 28 e 29, questo si presume in quanto l'intero piano interrato è di proprietà **** Omissis **** con accesso dalle porzioni immobiliari distinte dal subalterno n. 33 (erroneamente censito quale magazzino ma di fatto identificante il disimpegno di accesso delle cantine dove inoltre sono posizionati parte degli impianti ed autoclavi a servizio dei singoli appartamenti). Tra l'altro il subalterno n. 33 non risulta colpito dal pignoramento di cui alla presente procedura e dovrà esservi costituita idonea servitù per l'accesso ai lotti n. 33, 34 e 35.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 46 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA FORNICIONI, LOC.TÀ MONTECHIARO

Terreno serravalle Foglio 20 particella 54 - trattasi di appezzamento di terreno boschivo a giacitura collinare di forma trapezoidale. Il terreno non è facilmente accessibile in quanto la viabilità presente sulle mappe catastali non rispecchia quella effettiva e nel corso del sopralluogo è stato accertato che le aree circostanti l'accesso al terreno sono recintate in quanto porzioni private a servizio delle vicine

abitazioni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 47 - CASA COLONICA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA SAN PIERO IN VINCIO N. 26 - LOC.TÀ LA FALLITA

Casa colonica foglio 201 mappale 239 - trattasi di fabbricato di origini coloniche a destinazione abitativa che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani oltre sottotetto. Attualmente l'abitazione è suddivisa di fatto in due unità che rispettivamente si compongono di:
civico n. 26

- al piano terreno, ampio ingresso - soggiorno, cucina, piccolo disimpegno con accesso dall'esterno e scala di servizio per il piano superiore;

- al piano primo, disimpegni, quattro camere, due bagni e ripostiglio.

civico n. 26/B

- al piano terreno, ingresso, soggiorno, cucinotto, tinello, disimpegno con scala di servizio per il piano superiore ed ampio locale cantina;

- al piano primo, disimpegni, due camere, due bagni e ripostiglio;

- al piano soffitta, un unico locale ad uso mansarda e terrazzo.

Correda la proprietà un reede pavimentato di circa mq. 110.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 3-4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente, indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale intestatario.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,40 mq	53,00 mq	1,00	53,00 mq	0,00 m	3
Soffitta	10,60 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				55,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 619,75 Piano T-2-3-4
Dal 01/01/1992 al 29/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 619,75

		Piano T-2-3-4
Dal 29/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 11 Categoria A2 Cl.1, Cons. 1 Rendita € 77,47 Piano 3-4
Dal 30/06/2000 al 02/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 204, Part. 275, Sub. 11 Categoria A2 Cl.1, Cons. 1 Rendita € 77,47 Piano 3-4
Dal 02/07/2004 al 30/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 204, Part. 275, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 325,37 Piano 3-4-5
Dal 30/09/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 204, Part. 275, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 325,37 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 06/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 204, Part. 275, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 74 mq Rendita € 325,37 Piano 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	204	275	11		A2	3	3	74 mq	325,37 €	1	

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI E SI RISCOVRANO ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' GRAFICHE CHE COMUNQUE NON INCIDONO SULLA CONSISTENZA E QUINDI SULLA RENDITA.

SI EVIDENZIA CHE IL PIANO INDICATO IN VISURA E' ERRATO IN QUANTO L'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI TRATTASI E' POSTA AI PIANI TERZO, QUARTO E QUINTO (PIANO VERONE).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

Il sottoscritto precisa che nel corso dei sopralluoghi ha accertato che tutte le unità immobiliari abitative costituenti il più ampio fabbricato posto in via P. Bozzi n. 6/8 e via Abbi Paziienza n. 12, sono gestite da parte della società **** Omissis **** che le utilizza ai fini locativi transitori e per la realizzazione di eventi.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica, il piano verone è dotato di quattro pareti interamente finestrate con infissi in alluminio anodizzato dotate di veneziane automatiche.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) oltre alle parti individuate dai beni comuni non censibili e precisamente:

- mappale n. 275 subalterno n. 57 ingresso e vano scale a comune ai subalterni dal n. 11 al n. 31 e dal n. 34 al n. 60;
- mappale n. 275 subalterno n. 12 disimpegno a comune
- mappale n. 275 subalterno n. 33 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME B/4 UFFICI PUBBLICI DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 4)
- mappale n. 275 subalterno n. 21 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/3 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 8)
- mappale n. 275 subalterno n. 26 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME C/2 MAGAZZINO DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 10)
- mappale n. 275 subalterno n. 55 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/2 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 23)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE

Esposizione:

Altezza interna utile: 2,40 PIANO TERZO - 2,70 PIANO VERONE

Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA

Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: COPPI E TEGOLE
 Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE
 Pavimentazione interna: COTTO
 Infissi esterni ed interni: IN ALLUMINIO ANODIZZATO DOTATE DI VENEZIANE AUTOMATIZZATE
 Volte: -
 Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO
 Impianto elettrico, idrico, termico,
 altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA
 Terreno esclusivo: -
 Posto auto: -
 Soffitta, cantina o simili: -



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stata accertata la presenza di conduttori transitori stante l'utilizzo a carattere ricettivo effettuato della proprietà, tuttavia, vista l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate si ritiene l'immobile libero.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972

		Pistoia			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186
Dal 30/06/2000 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6149	4006
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis ****, in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia

in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, LA sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 06/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 30/10/2003
Reg. gen. 11395 - Reg. part. 2318
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
Data: 21/10/2003
N° repertorio: 87319



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio

Iscritto a Pistoia il 05/12/2003
Reg. gen. 12857 - Reg. part. 2633
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
Data: 21/10/2003
N° repertorio: 87319



Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE IPOTECARIA E' RELATIVA ALL'ATTO DI MUTUO DI CUI ALLA PRECEDENTE ISCRIZIONE R.P. 2318/2003 IN QUANTO LA STESSA RISULTAVA ERRONEAMENTE ISCRITTA COME RIPORTATO NEL QUADRO D DELLA NOTA. A



MARGINE DI DETTA FORMALITA' E' STATA ANNOTATA IN DATA 15/06/2009 R.P. N. 935
QUIETANZA E CONFERMA.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8405 - Reg. part. 2502
Quota: 1/1
Importo: € 3.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.550.000,00
Spese: € 1.550.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35745
N° raccolta: 4541
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159
Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis
****IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie
Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo
Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie
Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti
Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo
Art. 18 Palazzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Edificio

PALAZZO CELLESI



Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso

edificio specialistico civile

palazzo

palazzetto

edificio modulare di base

edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco

edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:

fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico).

Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di

copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006

ABITABILITA' n. 189/2006 presentata in data 17 maggio 2006 protocollo n. 22118.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



Si evidenzia che per quanto attiene la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei grafici allegati alle suddette pratiche edilizie, si sono riscontrate delle irregolarità di carattere grafico che potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una relativa pratica edilizia.

Il costo complessivo di tale pratica viene complessivamente stimato in euro 2.500,00 tra onorari lordi e sanzione amministrativa.

Si precisa che nel locale soffitta posto in adiacenza al servizio igienico è presente una vasca da bagno e tale aspetto non risulta regolare in quanto detto locale non ha le altezze minime previste (h. 2,40) per la determinata destinazione d'uso. Di questo aspetto è stato tenuto conto nella valutazione complessiva dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

NON SONO STATE RISCONTRATE GESTIONI CONDOMINIALI



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	13,20 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	0,00 m	Terra - ammezzato - primo
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 619,75 Piano T-2-3-4
Dal 01/01/1992 al 29/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 619,75 Piano T-2-3-4
Dal 29/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 1 Rendita € 46,48 Piano T-1
Dal 30/06/2000 al 02/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 1

		Superficie catastale 9 mq Rendita € 46,48 Piano T-1
--	--	---



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	204	275	13		A3	2	1	9 mq	46,48 €	T-1		

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI NON E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI PER LA DESTINAZIONE ED INOLTRE SI RISCONTRANO ALCUNE DIFFORMITA' GRAFICHE.

SI PRECISA CHE IL COSTO PER L'AGGIORNAMENTO CATASTALE IN OGGETTO AMMONTA COMPLESSIVAMENTE A €. 500,00



PRECISAZIONI

Il sottoscritto precisa che nel corso dei sopralluoghi ha accertato che tutte le unità immobiliari abitative costituenti il più ampio fabbricato posto in via P. Bozzi n. 6/8 e via Abbi Pazienza n. 12, sono gestite da parte della società **** Omissis **** che le utilizza ai fini locativi transitori e per la realizzazione di eventi.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di magazzino porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. L'unità immobiliare è in condizioni di manutenzione sufficienti, il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale.



PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) oltre alle parti individuate dai beni comuni non censibili e precisamente:

- mappale n. 275 subalterno n. 57 ingresso e vano scale a comune ai subalterni dal n. 11 al n. 31 e dal

n. 34 al n. 60;

- mappale n. 275 subalterno n. 12 disimpegno a comune
- mappale n. 275 subalterno n. 33 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME B/4 UFFICI PUBBLICI DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 4)
- mappale n. 275 subalterno n. 21 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/3 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 8)
- mappale n. 275 subalterno n. 26 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME C/2 MAGAZZINO DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 10)
- mappale n. 275 subalterno n. 55 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/2 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 23)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE

Esposizione:

Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE

Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA

Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: COPPI E TEGOLE

Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE

Pavimentazione interna: COTTO

Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE

Volte: -

Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -

Soffitta, cantina o simili: -

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stato accertato l'utilizzo dello stesso quale deposito di biancheria e materiali casalinghi in stretta connessione con l'utilizzo ricettivo dell'intero complesso da parte della proprietà, tuttavia, vista l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate si ritiene

l'immobile libero.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fu Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	

		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186		
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186		
Dal 30/06/2000 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6149	4006
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis ****, in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 06/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052



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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie
Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo
Edificio PALAZZO CELLESI



Unità edilizie
Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti
Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo
Art. 18 Palazzo
Edificio



PALAZZO CELLESI

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle

opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso
edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione



Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è

conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico).

Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impianti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale

ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006

- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005

- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



NON SONO STATE RISCOSE GESTIONI CONDOMINIALI

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano ammezzato tra primo e secondo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	9,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	1,85 m	1 amm.
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 619,75 Piano T-2-3-4
Dal 01/01/1992 al 29/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 619,75 Piano T-2-3-4

Dal 29/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 14 Categoria A3 Cl.2, Cons. 1 Rendita € 46,48 Piano 1-2
Dal 30/06/2000 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 14 Categoria A3 Cl.2, Cons. 1 Rendita € 46,48 Piano 1-2
Dal 11/12/2002 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 14 Categoria A3 Cl.2, Cons. 1 Superficie catastale 10 mq Rendita € 46,48 Piano 1-2

SI RILEVA CHE LA CRONISTORIA CATASTALE SOPRA DESCRITTA E' RELATIVA ALL'ULTIMA IDENTIFICAZIONE OVVERO AL SUBALTERNO N. 14. DETTO SUBALTERNO E' STATO GENERATO DALLA SOPPRESSIONE PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DI PIU' UNITA' IMMOBILIARI E LA RELATIVA PUNTUALE RICOSTRUZIONE RISULTA MATERIALMENTE IMPOSSIBILE SENZA LA VISIONE DELLE PRECEDENTI PLANIMETRIE CATASTALI NON PIU' IN BANCA DATI.

SI EVIDENZIA CHE NELL'ATTO DI PROVENIENZA AI ROGITI DEL NOTAIO MARCELLO CALAMARI COADIUTORE DEL NOTAIO MAURIZIO ERSOCH REPERTORIO N. 78428 RACCOLTA 16995 TRASCritto A PISTOIA IN DATA 07 GENNAIO 2003 AL N. 84 DI REGISTRO PARTICOLARE, LA SIG.RA **** Omissis **** VENDE ALLA SOCIETA' **** Omissis **** I BENI DISTINTI DAL MAPPALE N. 275 SUBALTERNI N. 14, 21, 22, 23 (CON DIRITTO DI PASSO AL SUBALTERNO N. 25), 24 (CON DIRITTO DI PASSO AL SUBALTERNO N. 25), 25, 26, 27, 28 E 29.

A TAL PROPOSITO ED AL FINE DI DESCRIVERE LA CONTINUITA' CATASTALE SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- SUB. 14 GENERATO DAL SUBALTERNO 2
- SUB. 21 GENERATO DAL SUBALTERNO 4
- SUB. 22 GENERATO DAL SUBALTERNO 4 E 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 23 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 24 GENERATO DAL SUBALTERNO 6 E 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 25 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 26 GENERATO DAL SUBALTERNO 4
- SUB. 27 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 28 GENERATO DAL SUBALTERNO 6
- SUB. 29 GENERATO DAL SUBALTERNO 4

SI EVIDENZIA CHE IN DATA 11 DICEMBRE 2002 CON ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO MARCELLO CALAMARI COADIUTORE DEL NOTAIO MAURIZIO ERSOCH REPERTORIO N. 78428 RACCOLTA 16995 TRASCritto A PISTOIA IN DATA 07 GENNAIO 2003 AL N. 85 DI REGISTRO PARTICOLARE, IL SIG. **** Omissis **** E LA SIG.RA **** Omissis **** VENDONO ALLA SOCIETA' **** Omissis **** I BENI DISTINTI DAL MAPPALE N. 275 SUBALTERNI N. 30 (CON DIRITTO DI PASSO DAL SUBALTERNO N. 12), 31.

A TAL PROPOSITO ED AL FINE DI DESCRIVERE LA CONTINUITA' CATASTALE SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- SUB. 30 GENERATO DAL SUBALTERNO 9 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 2)
- SUB. 31 GENERATO DAL SUBALTERNO 9 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 2)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	204	275	14		A3	2	1	10 mq	46,48 €	1-2		

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI E SI RISCOVTRANO ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' GRAFICHE CHE COMUNQUE NON INCIDONO SULLA CONSISTENZA E QUINDI SULLA RENDITA.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto precisa che nel corso dei sopralluoghi ha accertato che tutte le unità immobiliari abitative costituenti il più ampio fabbricato posto in via P. Bozzi n. 6/8 e via Abbi Paziienza n. 12, sono gestite da parte della società **** Omissis **** che le utilizza ai fini locativi transitori e per la realizzazione di eventi.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di magazzino porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. L'unità immobiliare in oggetto si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione mentre il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) oltre alle parti individuate dai beni comuni non censibili e precisamente:

- mappale n. 275 subalterno n. 57 ingresso e vano scale a comune ai subalterni dal n. 11 al n. 31 e dal n. 34 al n. 60;
- mappale n. 275 subalterno n. 12 disimpegno a comune

- mappale n. 275 subalterno n. 33 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME B/4 UFFICI PUBBLICI DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 4)
- mappale n. 275 subalterno n. 21 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/3 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 8)
- mappale n. 275 subalterno n. 26 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME C/2 MAGAZZINO DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 10)
- mappale n. 275 subalterno n. 55 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/2 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 23)



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE

Esposizione:

Altezza interna utile: 1,85 MEDIA

Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA

Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: COPPI E TEGOLE

Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE

Pavimentazione interna: COTTO

Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE

Volte: -

Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -

Soffitta, cantina o simili: -

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stato accertato l'utilizzo dello stesso quale deposito di biancheria e materiali casalinghi in stretta connessione con l'utilizzo ricettivo dell'intero complesso da parte della proprietà, tuttavia, vista l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate si ritiene l'immobile libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo	06/03/1942	6062	1932

		Catalano			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186
Dal 30/06/2000 al 05/11/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6149	4006
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis ****, in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio **** Omissis **** coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 06/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Unità edilizie
Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo
Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie
Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari



Tipi edilizi storici, edifici recenti
Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo
Art. 18 Palazzo



Edificio
PALAZZO CELLESI

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L.

380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso
edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico).

Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impianti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005

- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

NON SONO STATE RISCONTRATE GESTIONI CONDOMINIALI

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano ascensore e porzione di disimpegno	7,00 mq	9,00 mq	1,00	9,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 1 Categoria B4 Cl.6, Cons. 511 Rendita € 0,80 Piano T-1-2
Dal 01/01/1992 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 1 Categoria B4 Cl.6, Cons. 511 Rendita € 606,99 Piano T-1-2
Dal 30/06/2000 al 29/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 1 Categoria B4 Cl.6, Cons. 511 Rendita € 606,99 Piano T-1-2
Dal 29/07/2002 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 33 Categoria B4

		Cl.6, Cons. 14 Superficie catastale 8 mq Rendita € 16,63 Piano T
--	--	---



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	204	275	33		B4	6	14	8 mq	16,63 €	T		

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI E SI RICONTRANO ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' GRAFICHE. SI PRECISA CHE LE PORZIONI IMMOBILIARI IN OGGETTO DEVONO ESSERE CENSITE QUALI PARTI COMUNI A TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI CHE SI SERVONO DELL'INGRESSO DAL CIVICO N. 8. A TAL FINE SI PRECISA CHE PER DETTA REGOLARIZZAZIONE SI RENDERA' NECESSARIA LA PREDISPOSIZIONE DI UNA PRATICA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE IL CUI COMPLESSIVO COSTO VIENE STIMATO IN €. 500,00. SI PRECISA ALTRESI' CHE TALE VARIAZIONE A BENE COMUNE NON CENSIBILE DOVRA' AVVENIRE A SEGUITO DI OPPORTUNA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE.



STATO CONSERVATIVO

Trattasi di porzione del vano ascensore e di porzione di disimpegno comune, del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE

Esposizione:

Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE

Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA

Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: COPPI E TEGOLE

Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE

Pavimentazione interna: COTTO

Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE

Volte: -



Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -

Soffitta, cantina o simili: -



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Vedi attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo	06/03/1942	6062	1932

		Catalano			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186

Dal 30/06/2000 al 05/11/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6149	4006
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis ****, in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 06/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012

Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Spese: € 82.053,74

Interessi: € 2.946,26

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/11/2011

N° repertorio: 1052

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070

Quota: 1/1

Importo: € 14.842,42

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.842,42

Spese: € 4.000,00

Interessi: € 3.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 23/04/2012

N° repertorio: 489

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069

Quota: 1/1

Importo: € 21.264,75

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.000,00

Spese: € 6.264,75

Interessi: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia



Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo

Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari



Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO CELLESI

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari



Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono

suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

- edificio specialistico religioso
- edificio specialistico civile
- palazzo
- palazzetto
- edificio modulare di base
- edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)



Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo



Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico).

Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

NON SONO STATE RISCONTRATE GESTIONI CONDOMINIALI

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	13,50 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	1,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 619,75 Piano T-2-3-4
Dal 01/01/1992 al 29/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 619,75 Piano T-2-3-4
Dal 29/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 650,74 Piano S1-3
Dal 30/06/2000 al 29/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 650,74 Piano S1-3
Dal 29/07/2002 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 31 Categoria C2 Cl.7, Cons. 14 Rendita € 73,75 Piano S1
Dal 11/12/2002 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 31 Categoria C2 Cl.7, Cons. 14 Superficie catastale 23 mq Rendita € 73,75 Piano S1

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	204	275	31		C2	7	14	23 mq	73,75 €	S1	



Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI E SI RISCONTRANO ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' GRAFICHE CHE COMUNQUE NON INCIDONO SULLA CONSISTENZA E QUINDI SULLA RENDITA.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto precisa che nel corso dei sopralluoghi ha accertato che tutte le unità immobiliari abitative costituenti il più ampio fabbricato posto in via P. Bozzi n. 6/8 e via Abbi Pazienza n. 12, sono gestite da parte della società **** Omissis **** che le utilizza ai fini locativi transitori e per la realizzazione di eventi.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di locale cantina porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi, esattamente quella accessibile dalla prima porta sulla destra per chi sbarca al piano interrato dalle scale condominiali. Il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'unità in questione è priva di impianti e finiture.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) oltre alle parti individuate dai beni comuni non censibili e precisamente:

- mappale n. 275 subalterno n. 57 ingresso e vano scale a comune ai subalterni dal n. 11 al n. 31 e dal n. 34 al n. 60;
- mappale n. 275 subalterno n. 12 disimpegno a comune
- mappale n. 275 subalterno n. 33 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA COME B/4 UFFICI PUBBLICI DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 4)
- mappale n. 275 subalterno n. 21 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA COME A/3 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 8)
- mappale n. 275 subalterno n. 26 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA COME C/2 MAGAZZINO DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 10)
- mappale n. 275 subalterno n. 55 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA COME A/2 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 23)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE
 Esposizione:
 Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE
 Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA
 Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)
 Copertura: A FALDE
 Manto di copertura: COPPI E TEGOLE
 Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE
 Pavimentazione interna: COTTO
 Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE
 Volte: -
 Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA
 Terreno esclusivo: -
 Posto auto: -
 Soffitta, cantina o simili: -



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stato accertato l'utilizzo dello stesso quale deposito di biancheria e materiali casalinghi in stretta connessione con l'utilizzo ricettivo dell'intero complesso da parte della proprietà, tuttavia, vista l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate si ritiene l'immobile libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di	09/09/1972	32	879

		Pistoia			
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965		
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186		
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186		
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		20/02/1969		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186
Dal 30/06/2000 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6149	4006
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis **** in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 06/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069

Quota: 1/1

Importo: € 21.264,75

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.000,00

Spese: € 6.264,75

Interessi: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 18/01/2007

N° repertorio: 46



Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.



Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo

Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO CELLESI



Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità

costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso
edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione



Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);
le attività commerciali al solo piano terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



NON SONO STATE RISCOSTRATE GESTIONI CONDOMINIALI



LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 3-4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	31,00 mq	39,00 mq	1,00	39,00 mq	3,30 m	3
Soppalco praticabile	19,00 mq	21,00 mq	0,50	10,50 mq	2,30 m	4
Totale superficie convenzionale:				49,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 619,75 Piano T-2-3-4
Dal 01/01/1992 al 29/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 619,75 Piano T-2-3-4
Dal 29/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. „ Fg. 204, Part. 275, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 650,74 Piano S1-3
Dal 30/06/2000 al 29/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. „ Fg. 204, Part. 275, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 650,74 Piano S1-3
Dal 29/07/2002 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 30 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 650,74 Piano 3
Dal 11/12/2002 al 30/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 30 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 650,74

		Piano 3
Dal 30/06/2004 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 37 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 66 mq Rendita € 379,60 Piano 3-4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	204	275	37		A2	3	3,5	66 mq	379,6 €	3-4	

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI E SI RISCONTRANO ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' GRAFICHE CHE COMUNQUE NON INCIDONO SULLA CONSISTENZA E QUINDI SULLA RENDITA.



PRECISAZIONI

Il sottoscritto precisa che nel corso dei sopralluoghi ha accertato che tutte le unità immobiliari abitative costituenti il più ampio fabbricato posto in via P. Bozzi n. 6/8 e via Abbi Pazienza n. 12, sono gestite da parte della società **** Omissis **** che le utilizza ai fini locativi transitori e per la realizzazione di eventi.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di proprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su

cui sorge il fabbricato ecc.) oltre alle parti individuate dai beni comuni non censibili e precisamente:

- mappale n. 275 subalterno n. 57 ingresso e vano scale a comune ai subalterni dal n. 11 al n. 31 e dal n. 34 al n. 60;

- mappale n. 275 subalterno n. 12 disimpegno a comune DI PROPRIETA' **** Omissis **** CON DIRITTO DI PASSO A FAVORE DEI SUB. EX 8 E EX 9, ERRONEAMENTE CENSITO COME PORZIONE DI ABITAZIONE ED ERRONEAMENTE INTESTATO IN COMPROPRIETA' TRA **** Omissis **** Omissis **** CON QUOTE DA VERIFICARE. SU DETTO SUBALTERNO HANNO DIRITTO "DI FATTO" I SUBALTERNI N. 15 E 34.

- mappale n. 275 subalterno n. 33 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA COME B/4 UFFICI PUBBLICI DI PROPRIETA' **** Omissis ****. VEDI LOTTO 4)

- mappale n. 275 subalterno n. 21 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA COME A/3 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 8)

- mappale n. 275 subalterno n. 26 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA COME C/2 MAGAZZINO DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 10)

- mappale n. 275 subalterno n. 55 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA COME A/2 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 23)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE

Esposizione:

Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE

Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA

Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: COPPI E TEGOLE

Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE

Pavimentazione interna: COTTO

Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE

Volte: -

Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -

Soffitta, cantina o simili: -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stata accertata la presenza di conduttori transitori stante l'utilizzo a carattere ricettivo effettuato della proprietà, tuttavia, vista l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate si ritiene l'immobile libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186
Dal 30/06/2000 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6149	4006
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis ****, in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 06/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8405 - Reg. part. 2502

Quota: 1/1
Importo: € 3.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.550.000,00
Spese: € 1.550.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35745
N° raccolta: 4541



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775

Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE **** Omissis ****IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307

Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070

Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia



Data: 23/04/2012

N° repertorio: 489

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069

Quota: 1/1

Importo: € 21.264,75

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.000,00

Spese: € 6.264,75

Interessi: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 18/01/2007

N° repertorio: 46



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo

Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO CELLESI



Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso
edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:

fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico).

Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere

l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006

ABITABILITA' n.254/2005 presentata in data 09 settembre 2005 al n. 53475 di protocollo generale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

NON SONO STATE RISCOSE GESTIONI CONDOMINIALI

LOTTO 7

Il lotto é formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,50 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	2,80 m	3
Totale superficie convenzionale:				65,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				65,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 619,75 Piano T-2-3-4
Dal 01/01/1992 al 29/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 619,75 Piano T-2-3-4
Dal 29/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 650,74 Piano S1-3
Dal 30/06/2000 al 29/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 650,74 Piano S1-3
Dal 29/07/2002 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 30 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 650,74 Piano 3
Dal 11/12/2002 al 30/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 30 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 650,74 Piano 3

Dal 30/06/2004 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 38 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 67 mq Rendita € 271,14 Piano 3
------------------------------	-------------------	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	204	275	38		A2	3	2,5	67 mq	271,14 €	3	

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI NON E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI.

SI PRECISA CHE IL COSTO PER L'AGGIORNAMENTO CATASTALE IN OGGETTO AMMONTA COMPLESSIVAMENTE A €. 500,00



PRECISAZIONI

Il sottoscritto precisa che nel corso dei sopralluoghi ha accertato che tutte le unità immobiliari abitative costituenti il più ampio fabbricato posto in via P. Bozzi n. 6/8 e via Abbi Paziienza n. 12, sono gestite da parte della società **** Omissis **** che le utilizza ai fini locativi transitori e per la realizzazione di eventi.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da

considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) oltre alle parti individuate dai beni comuni non censibili e precisamente:

- mappale n. 275 subalterno n. 57 ingresso e vano scale a comune ai subalterni dal n. 11 al n. 31 e dal n. 34 al n. 60;

- mappale n. 275 subalterno n. 12 disimpegno a comune DI PROPRIETA' **** Omissis **** CON DIRITTO DI PASSO A FAVORE DEI SUB. EX 8 E EX 9, ERRONEAMENTE CENSITO COME PORZIONE DI ABITAZIONE ED ERRONEAMENTE INTESTATO IN COMPROPRIETA' TRA **** Omissis **** - **** Omissis **** CON QUOTE DA VERIFICARE. SU DETTO SUBALTERNO HANNO DIRITTO "DI FATTO" I SUBALTERNI N. 15 E 34.

- mappale n. 275 subalterno n. 33 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA COME B/4 UFFICI PUBBLICI DI PROPRIETA' **** Omissis ****. VEDI LOTTO 4)

- mappale n. 275 subalterno n. 21 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA COME A/3 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 8)

- mappale n. 275 subalterno n. 26 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA COME C/2 MAGAZZINO DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 10)

- mappale n. 275 subalterno n. 55 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA COME A/2 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 23)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE

Esposizione:

Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE

Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA

Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: COPPI E TEGOLE

Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE

Pavimentazione interna: COTTO

Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE

Volte: -

Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -

Soffitta, cantina o simili: -

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stata accertata la presenza di conduttori transitori stante l'utilizzo a carattere ricettivo effettuato della proprietà, tuttavia, vista l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate si ritiene l'immobile libero.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186
Dal 30/06/2000 al 05/11/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6149	4006
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis **** in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. V**** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 06/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8405 - Reg. part. 2502

Quota: 1/1
Importo: € 3.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.550.000,00
Spese: € 1.550.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35745
N° raccolta: 4541



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775

Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307

Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070

Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia



Data: 23/04/2012

N° repertorio: 489

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069

Quota: 1/1

Importo: € 21.264,75

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.000,00

Spese: € 6.264,75

Interessi: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 18/01/2007

N° repertorio: 46



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo

Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO CELLESI



Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso
edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:

fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico).

Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere

l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006

ABITABILITA' n. 255/2005 presentata in data 09 settembre 2005 al n. 53476 di protocollo generale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Si evidenzia che per quanto attiene la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei grafici allegati alle suddette pratiche edilizie, si sono riscontrate delle irregolarità anche di carattere grafico che potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una relativa pratica edilizia.

Il costo complessivo di tale pratica viene complessivamente stimato in euro 2.500,00 tra onorari lordi e sanzione amministrativa.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



NON SONO STATE RISCONTRATE GESTIONI CONDOMINIALI

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano ascensore e porzione di disimpegno	7,00 mq	9,00 mq	1,00	9,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2002 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 21 Categoria A3 Cl.2, Cons. 1 Rendita € 46,48 Piano 2
Dal 11/12/2002 al 05/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 21 Categoria A3 Cl.2, Cons. 1 Superficie catastale 9 mq Rendita € 46,48 Piano 2

SI RILEVA CHE LA CRONISTORIA CATASTALE SOPRA DESCRITTA E' RELATIVA ALL'ULTIMA IDENTIFICAZIONE OVVERO AL SUBALTERNO N. 21. DETTO SUBALTERNO E' STATO GENERATO DALLA SOPPRESSIONE PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DI PIU' UNITA' IMMOBILIARI E LA RELATIVA PUNTUALE RICOSTRUZIONE RISULTA MATERIALMENTE IMPOSSIBILE SENZA LA VISIONE DELLE PRECEDENTI PLANIMETRIE CATASTALI NON PIU' IN BANCA DATI.

SI EVIDENZIA CHE NELL'ATTO DI PROVENIENZA AI ROGITI DEL NOTAIO MARCELLO CALAMARI COADIUTORE DEL NOTAIO MAURIZIO ERSOCH REPERTORIO N. 78428 RACCOLTA 16995 TRASCritto A PISTOIA IN DATA 07 GENNAIO 2003 AL N. 84 DI REGISTRO PARTICOLARE, LA SIG.RA **** Omissis **** VENDE ALLA SOCIETÀ **** Omissis **** I BENI DISTINTI DAL MAPPALE N. 275 SUBALTERNI N. 14, 21, 22, 23 (CON DIRITTO DI PASSO AL SUBALTERNO N. 25), 24 (CON DIRITTO DI PASSO AL SUBALTERNO N. 25), 25, 26, 27, 28 E 29.

A TAL PROPOSITO ED AL FINE DI DESCRIVERE LA CONTINUITA' CATASTALE SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- SUB. 14 GENERATO DAL SUBALTERNO 2
- SUB. 21 GENERATO DAL SUBALTERNO 4
- SUB. 22 GENERATO DAL SUBALTERNO 4 E 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 23 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 24 GENERATO DAL SUBALTERNO 6 E 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 25 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 26 GENERATO DAL SUBALTERNO 4
- SUB. 27 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 28 GENERATO DAL SUBALTERNO 6
- SUB. 29 GENERATO DAL SUBALTERNO 4

SI EVIDENZIA CHE IN DATA 11 DICEMBRE 2002 CON ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO MARCELLO CALAMARI COADIUTORE DEL NOTAIO MAURIZIO ERSOCH REPERTORIO N. 78428 RACCOLTA 16995 TRASCRITTO A PISTOIA IN DATA 07 GENNAIO 2003 AL N. 85 DI REGISTRO PARTICOLARE, IL SIG. **** Omissis **** E LA SIG.RA **** Omissis **** VENDONO ALLA SOCIETÀ **** Omissis **** I BENI DISTINTI DAL MAPPALE N. 275 SUBALTERNI N. 30 (CON DIRITTO DI PASSO DAL SUBALTERNO N. 12), 31.

A TAL PROPOSITO ED AL FINE DI DESCRIVERE LA CONTINUITA' CATASTALE SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- SUB. 30 GENERATO DAL SUBALTERNO 9 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 2)
- SUB. 31 GENERATO DAL SUBALTERNO 9 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 2)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	204	275	21		A3	2	1	9 mq	46,48 €	2	

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI E SI RISCOVTRANO ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' GRAFICHE. SI PRECISA CHE LE PORZIONI IMMOBILIARI IN OGGETTO DEVONO ESSERE CENSITE QUALI PARTI COMUNI A TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI CHE SI SERVONO DELL'INGRESSO DAL CIVICO N. 8. A TAL FINE SI PRECISA CHE PER DETTA REGOLARIZZAZIONE SI RENDERA' NECESSARIA LA PREDISPOSIZIONE DI UNA PRATICA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE IL CUI COMPLESSIVO COSTO VIENE STIMATO IN €. 500,00. SI PRECISA ALTRESI' CHE TALE VARIAZIONE A BENE COMUNE NON CENSIBILE DOVRA' AVVENIRE A SEGUITO DI OPPORTUNA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di porzione del vano ascensore e di porzione di disimpegno comune, del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE

Esposizione:

Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE

Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA

Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: COPPI E TEGOLE

Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE

Pavimentazione interna: COTTO

Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE

Volte: -

Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -

Soffitta, cantina o simili: -



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Vedi attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186
Dal 30/06/2000 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15691
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6150	4007
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/12/2002 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	11/12/2002	78428	16995
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	07/01/2003	125	84
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis ****, in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio **** Omissis **** coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 06/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012

Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052



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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA



N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area



Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo
Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari



Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO CELLESI

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari



Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

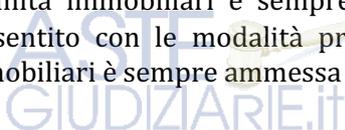
Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)



Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.



Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

- edificio specialistico religioso
- edificio specialistico civile
- palazzo
- palazzetto
- edificio modulare di base
- edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

- edificio specialistico otto/novecentesco
- edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002

- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

NON SONO STATE RISCONTRATE GESTIONI CONDOMINIALI

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una

corretta identificazione dei beni.

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione di disimpegno	14,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	3,60 m	2
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2002 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 25 Categoria A3 Cl.2, Cons. 1 Rendita € 46,48 Piano 2

Dal 11/12/2002 al 05/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 25 Categoria A3 Cl.2, Cons. 1 Superficie catastale 16 mq Rendita € 46,48 Piano 2
------------------------------	-------------------	---

SI RILEVA CHE LA CRONISTORIA CATASTALE SOPRA DESCRITTA E' RELATIVA ALL'ULTIMA IDENTIFICAZIONE OVVERO AL SUBALTERNO N. 25. DETTO SUBALTERNO E' STATO GENERATO DALLA SOPPRESSIONE PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DI PIU' UNITA' IMMOBILIARI E LA RELATIVA PUNTUALE RICOSTRUZIONE RISULTA MATERIALMENTE IMPOSSIBILE SENZA LA VISIONE DELLE PRECEDENTI PLANIMETRIE CATASTALI NON PIU' IN BANCA DATI.

SI EVIDENZIA CHE NELL'ATTO DI PROVENIENZA AI ROGITI DEL NOTAIO MARCELLO CALAMARI COADIUTORE DEL NOTAIO MAURIZIO ERSOCH REPERTORIO N. 78428 RACCOLTA 16995 TRASCritto A PISTOIA IN DATA 07 GENNAIO 2003 AL N. 84 DI REGISTRO PARTICOLARE, LA **** Omissis **** VENDE ALLA **** Omissis **** I BENI DISTINTI DAL MAPPAL N. 275 SUBALTERNI N. 14, 21, 22, 23 (CON DIRITTO DI PASSO AL SUBALTERNO N. 25), 24 (CON DIRITTO DI PASSO AL SUBALTERNO N. 25), 25, 26, 27, 28 E 29.

A TAL PROPOSITO ED AL FINE DI DESCRIVERE LA CONTINUITA' CATASTALE SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- SUB. 14 GENERATO DAL SUBALTERNO 2
- SUB. 21 GENERATO DAL SUBALTERNO 4
- SUB. 22 GENERATO DAL SUBALTERNO 4 E 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 23 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 24 GENERATO DAL SUBALTERNO 6 E 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 25 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 26 GENERATO DAL SUBALTERNO 4
- SUB. 27 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 28 GENERATO DAL SUBALTERNO 6
- SUB. 29 GENERATO DAL SUBALTERNO 4

SI EVIDENZIA CHE IN DATA 11 DICEMBRE 2002 CON ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO MARCELLO CALAMARI COADIUTORE DEL NOTAIO MAURIZIO ERSOCH REPERTORIO N. 78428 RACCOLTA 16995 TRASCritto A PISTOIA IN DATA 07 GENNAIO 2003 AL N. 85 DI REGISTRO PARTICOLARE, IL SIG. VANNUCCI FRANCESCO E LA SIG.RA **** Omissis **** VENDONO ALLA **** Omissis **** I BENI DISTINTI DAL MAPPAL N. 275 SUBALTERNI N. 30 (CON DIRITTO DI PASSO DAL SUBALTERNO N. 12), 31.

A TAL PROPOSITO ED AL FINE DI DESCRIVERE LA CONTINUITA' CATASTALE SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- SUB. 30 GENERATO DAL SUBALTERNO 9 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 2)
- SUB. 31 GENERATO DAL SUBALTERNO 9 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 2)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	204	275	25		A3	2	1	16 mq	46,48 €	2	

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI E SI RISCOVTRANO ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' GRAFICHE. SI PRECISA CHE LE PORZIONI IMMOBILIARI IN OGGETTO DEVONO ESSERE CENSITE QUALI PARTI COMUNI A TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI CHE SI SERVONO DELL'INGRESSO DAL CIVICO N. 8. A TAL FINE SI PRECISA CHE PER DETTA REGOLARIZZAZIONE SI RENDERA' NECESSARIA LA PREDISPOSIZIONE DI UNA PRATICA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE IL CUI COMPLESSIVO COSTO VIENE STIMATO IN €. 500,00. SI PRECISA ALTRESI' CHE TALE VARIAZIONE A BENE COMUNE NON CENSIBILE DOVRA' AVVENIRE A SEGUITO DI OPPORTUNA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE.

PRECISAZIONI

SI PRECISA CHE DETTE PORZIONI IMMOBILIARI SONO A SERVIZIO COMUNE DI TUTTE LE UNITA' COSTITUENTI IL FABBRICATO CONDOMINIALE E DOVRANNO ESSERE RESE TALI (A COMUNE) CON SPECIFICA PROCEDURA CATASTALE ED A SEGUITO DI AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di porzione di disimpegno comune, del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE

Esposizione:

Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE

Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA

Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: COPPI E TEGOLE

Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE

Pavimentazione interna: COTTO

Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE

Volte: -

Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -
Soffitta, cantina o simili: -

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Vedi attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Filippo Catalano	06/03/1942			6060	1930
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Pistoia	10/03/1942			Volume 746	Articolo 629
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al	**** Omissis ****			Compravendita	

20/02/1969		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI			

30/06/2000		DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186		
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186		
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186		
Dal 30/06/2000 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6150	4007
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V
Dal 11/12/2002 al 05/07/2018		**** Omissis ****			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	11/12/2002	78428	16995
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	07/01/2003	125	84
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis **** in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello

Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 06/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo

Edificio PALAZZO CELLESI



Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO CELLESI



Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali.

Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:
edificio specialistico religioso

edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione



Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza

alterare la sua conformazione originaria)
direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);
le attività commerciali al solo piano terreno.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

NON SONO STATE RISCONTRATE GESTIONI CONDOMINIALI



LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano ascensore e porzione di disimpegno	5,00 mq	6,00 mq	1,00	6,00 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				6,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	6,00 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2002 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 26 Categoria C2 Cl.7, Cons. 4 Rendita € 21,07 Piano S1
Dal 11/12/2002 al 05/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 26 Categoria C2 Cl.7, Cons. 4 Superficie catastale 6 mq Rendita € 21,07 Piano S1

SI RILEVA CHE LA CRONISTORIA CATASTALE SOPRA DESCRITTA E' RELATIVA ALL'ULTIMA IDENTIFICAZIONE OVVERO AL SUBALTERNO N. 26. DETTO SUBALTERNO E' STATO GENERATO DALLA SOPPRESSIONE PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DI PIU' UNITA' IMMOBILIARI E LA RELATIVA PUNTUALE RICOSTRUZIONE RISULTA MATERIALMENTE IMPOSSIBILE SENZA LA VISIONE DELLE PRECEDENTI PLANIMETRIE CATASTALI NON PIU' IN BANCA DATI.

SI EVIDENZIA CHE NELL'ATTO DI PROVENIENZA AI ROGITI DEL NOTAIO MARCELLO CALAMARI COADIUTORE DEL NOTAIO MAURIZIO ERSOCH REPERTORIO N. 78428 RACCOLTA 16995 TRASCritto A PISTOIA IN DATA 07 GENNAIO 2003 AL N. 84 DI REGISTRO PARTICOLARE, LA SIG.RA **** Omissis **** VENDE ALLA SOCIETÀ **** Omissis **** I BENI DISTINTI DAL MAPPALE N. 275 SUBALTERNI N. 14, 21, 22, 23 (CON DIRITTO DI PASSO AL SUBALTERNO N. 25), 24 (CON DIRITTO DI PASSO AL SUBALTERNO N. 25), 25, 26, 27, 28 E 29.

A TAL PROPOSITO ED AL FINE DI DESCRIVERE LA CONTINUITA' CATASTALE SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- SUB. 14 GENERATO DAL SUBALTERNO 2
- SUB. 21 GENERATO DAL SUBALTERNO 4
- SUB. 22 GENERATO DAL SUBALTERNO 4 E 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 23 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 24 GENERATO DAL SUBALTERNO 6 E 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 25 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 26 GENERATO DAL SUBALTERNO 4
- SUB. 27 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 28 GENERATO DAL SUBALTERNO 6

- SUB. 29 GENERATO DAL SUBALTERNO 4

SI EVIDENZIA CHE IN DATA 11 DICEMBRE 2002 CON ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO MARCELLO CALAMARI COADIUTORE DEL NOTAIO MAURIZIO ERSOCH REPERTORIO N. 78428 RACCOLTA 16995 TRASCRITTO A PISTOIA IN DATA 07 GENNAIO 2003 AL N. 85 DI REGISTRO PARTICOLARE, IL **** Omissis **** VENDONO ALLA SOCIETÀ **** Omissis **** I BENI DISTINTI DAL MAPPALE N. 275 SUBALTERNI N. 30 (CON DIRITTO DI PASSO DAL SUBALTERNO N. 12), 31. A TAL PROPOSITO ED AL FINE DI DESCRIVERE LA CONTINUITA' CATASTALE SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- SUB. 30 GENERATO DAL SUBALTERNO 9 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 2)
- SUB. 31 GENERATO DAL SUBALTERNO 9 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 2)



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	204	275	26		C2	7	4	6 mq	21,07 €	S1	

Corrispondenza catastale



SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI E SI RISCOVTRANO ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' GRAFICHE. SI PRECISA CHE LE PORZIONI IMMOBILIARI IN OGGETTO DEVONO ESSERE CENSITE QUALI PARTI COMUNI A TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI CHE SI SERVONO DELL'INGRESSO DAL CIVICO N. 8. A TAL FINE SI PRECISA CHE PER DETTA REGOLARIZZAZIONE SI RENDERA' NECESSARIA LA PREDISPOSIZIONE DI UNA PRATICA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE IL CUI COMPLESSIVO COSTO VIENE STIMATO IN €. 500,00. SI PRECISA ALTRESI' CHE TALE VARIAZIONE A BENE COMUNE NON CENSIBILE DOVRA' AVVENIRE A SEGUITO DI OPPORTUNA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE.



PRECISAZIONI

SI EVIDENZIA CHE L'ACCESSO AL SUBALTERNO N.29 AVVIENE ATTRAVERSO LA PRESENTE U.I.



STATO CONSERVATIVO

Trattasi di porzione del vano ascensore e di porzione di disimpegno comune, del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

SI EVIDENZIA CHE L'ACCESSO AL SUBALTERNO N.29 AVVIENE ATTRAVERSO LA PRESENTE U.I.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE

Esposizione:

Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE

Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA

Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: COPPI E TEGOLE

Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE

Pavimentazione interna: COTTO

Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE

Volte: -

Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -

Soffitta, cantina o simili: -



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Vedi attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186
Dal 30/06/2000 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6150	4007
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V
Dal 11/12/2002 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	11/12/2002	78428	16995
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	07/01/2003	125	84
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis **** in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 06/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307

Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO

FANCELLI.

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie
Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo
Edificio PALAZZO CELLESI



Unità edilizie
Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti
Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo
Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO CELLESI

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di

norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso
edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare

di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003

- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

NON SONO STATE RISCONTRATE GESTIONI CONDOMINIALI

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,00 mq	9,50 mq	1,00	9,50 mq	2,10 m	S1
Totale superficie convenzionale:				9,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2002 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 27 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 Rendita € 31,61 Piano S1
Dal 11/12/2002 al 05/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 27 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 Superficie catastale 7 mq

		Rendita € 31,61 Piano S1
--	--	-----------------------------

SI RILEVA CHE LA CRONISTORIA CATASTALE SOPRA DESCRITTA E' RELATIVA ALL'ULTIMA IDENTIFICAZIONE OVVERO AL SUBALTERNO N. 27. DETTO SUBALTERNO E' STATO GENERATO DALLA SOPPRESSIONE PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DI PIU' UNITA' IMMOBILIARI E LA RELATIVA PUNTUALE RICOSTRUZIONE RISULTA MATERIALMENTE IMPOSSIBILE SENZA LA VISIONE DELLE PRECEDENTI PLANIMETRIE CATASTALI NON PIU' IN BANCA DATI.

SI EVIDENZIA CHE NELL'ATTO DI PROVENIENZA AI ROGITI DEL NOTAIO MARCELLO CALAMARI COADIUTORE DEL NOTAIO MAURIZIO ERSOCH REPERTORIO N. 78428 RACCOLTA 16995 TRASCritto A PISTOIA IN DATA 07 GENNAIO 2003 AL N. 84 DI REGISTRO PARTICOLARE, LA SIG.RA **** Omissis **** VENDE ALLA SOCIETÀ **** Omissis **** I BENI DISTINTI DAL MAPPALE N. 275 SUBALTERNI N. 14, 21, 22, 23 (CON DIRITTO DI PASSO AL SUBALTERNO N. 25), 24 (CON DIRITTO DI PASSO AL SUBALTERNO N. 25), 25, 26, 27, 28 E 29.

A TAL PROPOSITO ED AL FINE DI DESCRIVERE LA CONTINUITA' CATASTALE SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- SUB. 14 GENERATO DAL SUBALTERNO 2
- SUB. 21 GENERATO DAL SUBALTERNO 4
- SUB. 22 GENERATO DAL SUBALTERNO 4 E 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 23 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 24 GENERATO DAL SUBALTERNO 6 E 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 25 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 26 GENERATO DAL SUBALTERNO 4
- SUB. 27 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 28 GENERATO DAL SUBALTERNO 6
- SUB. 29 GENERATO DAL SUBALTERNO 4

SI EVIDENZIA CHE IN DATA 11 DICEMBRE 2002 CON ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO MARCELLO CALAMARI COADIUTORE DEL NOTAIO MAURIZIO ERSOCH REPERTORIO N. 78428 RACCOLTA 16995 TRASCritto A PISTOIA IN DATA 07 GENNAIO 2003 AL N. 85 DI REGISTRO PARTICOLARE, IL SIG. **** Omissis **** E LA SIG.RA **** Omissis **** VENDONO ALLA SOCIETÀ **** Omissis ****. I BENI DISTINTI DAL MAPPALE N. 275 SUBALTERNI N. 30 (CON DIRITTO DI PASSO DAL SUBALTERNO N. 12), 31.

A TAL PROPOSITO ED AL FINE DI DESCRIVERE LA CONTINUITA' CATASTALE SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- SUB. 30 GENERATO DAL SUBALTERNO 9 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 2)
- SUB. 31 GENERATO DAL SUBALTERNO 9 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 2)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

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

	204	275	27		C2	7	6	7 mq	31,61 €	S1	
--	-----	-----	----	--	----	---	---	------	---------	----	--

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI E SI RISCOVTRANO ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' GRAFICHE CHE COMUNQUE NON INCIDONO SULLA CONSISTENZA E QUINDI SULLA RENDITA.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto precisa che nel corso dei sopralluoghi ha accertato che tutte le unità immobiliari abitative costituenti il più ampio fabbricato posto in via P. Bozzi n. 6/8 e via Abbi Paziienza n. 12, sono gestite da parte della società **** Omissis **** che le utilizza ai fini locativi transitori e per la realizzazione di eventi.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di locale cantina posta al piano interrato, del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) oltre alle parti individuate dai beni comuni non censibili e precisamente:

- mappale n. 275 subalterno n. 57 ingresso e vano scale a comune ai subalterni dal n. 11 al n. 31 e dal n. 34 al n. 60;
- mappale n. 275 subalterno n. 33 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME B/4 UFFICI PUBBLICI DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 4)
- mappale n. 275 subalterno n. 21 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/3 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 8)
- mappale n. 275 subalterno n. 26 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME C/2 MAGAZZINO DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 10)
- mappale n. 275 subalterno n. 55 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/2 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 23)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE
 Esposizione:
 Altezza interna utile: 1,90
 Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA
 Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)
 Copertura: A FALDE
 Manto di copertura: COPPI E TEGOLE
 Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE
 Pavimentazione interna: COTTO
 Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE
 Volte: -
 Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA
 Terreno esclusivo: -
 Posto auto: -
 Soffitta, cantina o simili: -



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Vedi attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al	**** Omissis ****	Compravendita			

20/02/1969		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879

Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965		
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186		
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186		
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		14/09/1980			

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186
Dal 30/06/2000 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6150	4007
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V
Dal 11/12/2002 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	11/12/2002	78428	16995
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	07/01/2003	125	84
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente

attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis **** in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 06/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 23/04/2012

N° repertorio: 489

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo

Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO CELLESI



Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza

l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso
edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:

fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono:
la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura

dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

NON SONO STATE RISCOSE GESTIONI CONDOMINIALI

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	14,70 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

SI EVIDENZIA CHE NELLA CANTINA IN OGGETTO SONO PRESENTI LE FOSSE BIOLOGICHE CONDOMINIALI NONCHE' L'ACCESSO ALLA CANTINA DISTINTA DAL SUBALTERNO 36 (NON OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2002 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 28 Categoria C2 Cl.7, Cons. 18 Rendita € 94,82 Piano S1
Dal 11/12/2002 al 05/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 28 Categoria C2 Cl.7, Cons. 18 Superficie catastale 23 mq Rendita € 94,82 Piano S1

SI RILEVA CHE LA CRONISTORIA CATASTALE SOPRA DESCRITTA E' RELATIVA ALL'ULTIMA IDENTIFICAZIONE OVVERO AL SUBALTERNO N. 28. DETTO SUBALTERNO E' STATO GENERATO DALLA SOPPRESSIONE PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DI PIU' UNITA' IMMOBILIARI E LA RELATIVA PUNTUALE RICOSTRUZIONE RISULTA MATERIALMENTE IMPOSSIBILE SENZA LA VISIONE DELLE PRECEDENTI PLANIMETRIE CATASTALI NON PIU' IN BANCA DATI.

SI EVIDENZIA CHE NELL'ATTO DI PROVENIENZA AI ROGITI DEL NOTAIO MARCELLO CALAMARI COADIUTORE DEL NOTAIO MAURIZIO ERSOCH REPERTORIO N. 78428 RACCOLTA 16995 TRASCritto A PISTOIA IN DATA 07 GENNAIO 2003 AL N. 84 DI REGISTRO PARTICOLARE, LA SIG.RA **** Omissis **** VENDE ALLA SOCIETÀ **** Omissis **** I BENI DISTINTI DAL MAPPALE N. 275 SUBALTERNI N. 14, 21, 22, 23 (CON DIRITTO DI PASSO AL SUBALTERNO N. 25), 24 (CON DIRITTO DI PASSO AL SUBALTERNO N. 25), 25, 26, 27, 28 E 29.

A TAL PROPOSITO ED AL FINE DI DESCRIVERE LA CONTINUITA' CATASTALE SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- SUB. 14 GENERATO DAL SUBALTERNO 2
- SUB. 21 GENERATO DAL SUBALTERNO 4
- SUB. 22 GENERATO DAL SUBALTERNO 4 E 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 23 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 24 GENERATO DAL SUBALTERNO 6 E 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 25 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 26 GENERATO DAL SUBALTERNO 4
- SUB. 27 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 28 GENERATO DAL SUBALTERNO 6
- SUB. 29 GENERATO DAL SUBALTERNO 4

SI EVIDENZIA CHE IN DATA 11 DICEMBRE 2002 CON ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO MARCELLO CALAMARI COADIUTORE DEL NOTAIO MAURIZIO ERSOCH REPERTORIO N. 78428 RACCOLTA 16995 TRASCritto A PISTOIA IN DATA 07 GENNAIO 2003 AL N. 85 DI REGISTRO PARTICOLARE, IL SIG. **** Omissis **** E LA SIG.RA **** Omissis **** VENDONO ALLA SOCIETÀ **** Omissis **** I BENI DISTINTI DAL MAPPALE N. 275 SUBALTERNI N. 30 (CON DIRITTO DI PASSO DAL SUBALTERNO N. 12), 31.

A TAL PROPOSITO ED AL FINE DI DESCRIVERE LA CONTINUITA' CATASTALE SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- SUB. 30 GENERATO DAL SUBALTERNO 9 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 2)
- SUB. 31 GENERATO DAL SUBALTERNO 9 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 2)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	204	275	28		C2	7	18	23 mq	94,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI E SI RISCONTRANO ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' GRAFICHE CHE COMUNQUE NON INCIDONO SULLA CONSISTENZA E QUINDI SULLA RENDITA.

PRECISAZIONI

SI EVIDENZIA CHE NELLA PRESENTE CANTINA SONO PRESENTI LE FOSSE BIOLOGICHE CONDOMINIALI NONCHE' L'ACCESSO ALLA CANTINA DISTINTA DAL SUBALTERNO 36 (NON OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA).

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di locale cantina posta al piano interrato, del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) oltre alle parti individuate dai beni comuni non censibili e precisamente:

- mappale n. 275 subalterno n. 57 ingresso e vano scale a comune ai subalterni dal n. 11 al n. 31 e dal n. 34 al n. 60;
- mappale n. 275 subalterno n. 12 disimpegno a comune
- mappale n. 275 subalterno n. 33 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME B/4 UFFICI PUBBLICI DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 4)
- mappale n. 275 subalterno n. 21 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/3 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 8)
- mappale n. 275 subalterno n. 26 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME C/2 MAGAZZINO DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 10)
- mappale n. 275 subalterno n. 55 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/2 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 23)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

SI EVIDENZIA CHE NELLA PRESENTE CANTINA SONO PRESENTI LE FOSSE BIOLOGICHE CONDOMINIALI NONCHE' L'ACCESSO ALLA CANTINA DISTINTA DAL SUBALTERNO 36 (NON OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE

Esposizione:

Altezza interna utile: 2,10

Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA

Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: COPPI E TEGOLE

Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE

Pavimentazione interna: COTTO

Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE

Volte: -

Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -

Soffitta, cantina o simili: -



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Vedi comunicazione dell'Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186
Dal 28/06/2000 al	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI			

30/06/2000		DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186	
Dal 30/06/2000 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6150	4007
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V	
Dal 11/12/2002 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ersoch Maurizio	11/12/2002	78428	16995
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	07/01/2003	125	84
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Pistoia		10	1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis **** in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 06/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 23/04/2012

N° repertorio: 489

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo

Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie

?Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

?Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

?Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO CELLESI



Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza

l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso
edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:

fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono:
la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura

dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006

ABITABILITA'

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	12,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2002 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 29 Categoria C2 Cl.7, Cons. 12 Rendita € 63,21 Piano S1
Dal 11/12/2002 al 05/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 29 Categoria C2 Cl.7, Cons. 12 Superficie catastale 14 mq Rendita € 63,21 Piano S1



SI RILEVA CHE LA CRONISTORIA CATASTALE SOPRA DESCRITTA E' RELATIVA ALL'ULTIMA IDENTIFICAZIONE OVVERO AL SUBALTERNO N. 29. DETTO SUBALTERNO E' STATO GENERATO DALLA SOPPRESSIONE PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DI PIU' UNITA' IMMOBILIARI E LA RELATIVA PUNTUALE RICOSTRUZIONE RISULTA MATERIALMENTE IMPOSSIBILE SENZA LA VISIONE DELLE PRECEDENTI PLANIMETRIE CATASTALI NON PIU' IN BANCA DATI.

SI EVIDENZIA CHE NELL'ATTO DI PROVENIENZA AI ROGITI DEL NOTAIO MARCELLO CALAMARI COADIUTORE DEL NOTAIO MAURIZIO ERSOCH REPERTORIO N. 78428 RACCOLTA 16995 TRASCritto A PISTOIA IN DATA 07 GENNAIO 2003 AL N. 84 DI REGISTRO PARTICOLARE, LA SIG.RA **** Omissis **** VENDE ALLA SOCIETÀ **** Omissis **** I BENI DISTINTI DAL MAPPALE N. 275 SUBALTERNI N. 14, 21, 22, 23 (CON DIRITTO DI PASSO AL SUBALTERNO N. 25), 24 (CON DIRITTO DI PASSO AL SUBALTERNO N. 25), 25, 26, 27, 28 E 29.

A TAL PROPOSITO ED AL FINE DI DESCRIVERE LA CONTINUITA' CATASTALE SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- SUB. 14 GENERATO DAL SUBALTERNO 2
- SUB. 21 GENERATO DAL SUBALTERNO 4
- SUB. 22 GENERATO DAL SUBALTERNO 4 E 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 23 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 24 GENERATO DAL SUBALTERNO 6 E 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 25 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 26 GENERATO DAL SUBALTERNO 4
- SUB. 27 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 28 GENERATO DAL SUBALTERNO 6
- SUB. 29 GENERATO DAL SUBALTERNO 4

SI EVIDENZIA CHE IN DATA 11 DICEMBRE 2002 CON ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO MARCELLO CALAMARI COADIUTORE DEL NOTAIO MAURIZIO ERSOCH REPERTORIO N. 78428 RACCOLTA 16995 TRASCritto A PISTOIA IN DATA 07 GENNAIO 2003 AL N. 85 DI REGISTRO PARTICOLARE, IL SIG. **** Omissis **** VENDONO ALLA SOCIETÀ **** Omissis **** I BENI DISTINTI DAL MAPPALE N. 275 SUBALTERNI N. 30 (CON DIRITTO DI PASSO DAL SUBALTERNO N. 12), 31.

A TAL PROPOSITO ED AL FINE DI DESCRIVERE LA CONTINUITA' CATASTALE SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- SUB. 30 GENERATO DAL SUBALTERNO 9 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 2)
- SUB. 31 GENERATO DAL SUBALTERNO 9 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 2)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	204	275	29		C2	7	12	14 mq	63,21 €	S1	

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI E SI RISCONTRANO ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' GRAFICHE CHE COMUNQUE NON INCIDONO SULLA CONSISTENZA E QUINDI SULLA RENDITA.

PRECISAZIONI

SI EVIDENZIA CHE L'ACCESSO ALLA PRESENTE CANTINA AVVIENE ATTRAVERSO IL SUBALTERNO N. 26.

Il sottoscritto precisa che nel corso dei sopralluoghi ha accertato che tutte le unità immobiliari abitative costituenti il più ampio fabbricato posto in via P. Bozzi n. 6/8 e via Abbi Paziienza n. 12, sono gestite da parte della società **** Omissis **** che le utilizza ai fini locativi transitori e per la realizzazione di eventi.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di locale cantina posta al piano interrato, del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) oltre alle parti individuate dai beni comuni non censibili e precisamente:

- mappale n. 275 subalterno n. 57 ingresso e vano scale a comune ai subalterni dal n. 11 al n. 31 e dal n. 34 al n. 60;
- mappale n. 275 subalterno n. 33 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA COME B/4 UFFICI PUBBLICI DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 4)
- mappale n. 275 subalterno n. 21 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA COME A/3 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 8)
- mappale n. 275 subalterno n. 26 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA COME C/2 MAGAZZINO DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 10)
- mappale n. 275 subalterno n. 55 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA COME A/2 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 23)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

SI EVIDENZIA CHE L'ACCESSO ALLA PRESENTE CANTINA AVVIENE ATTRAVERSO IL SUBALTERNO N. 26.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE

Esposizione:

Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE

Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA

Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: COPPI E TEGOLE

Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE

Pavimentazione interna: COTTO

Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE

Volte: -

Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -

Soffitta, cantina o simili: -

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

Vedi attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965		
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186		
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186		

Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186		
Dal 30/06/2000 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6150	4007
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V		
Dal 11/12/2002 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio ersoch	11/12/2002	78428	16995
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	07/01/2003	125	84
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis ****, in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 06/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Unità edilizie
Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo
Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie
Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari



Tipi edilizi storici, edifici recenti
Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo
Art. 18 Palazzo

Edificio



PALAZZO CELLESI

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L.

380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso
edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico).

Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impianti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005

- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

NON SONO STATE RISCONTRATE GESTIONI CONDOMINIALI

LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,60 mq	47,00 mq	1,00	47,00 mq	3,50 m	2
Totale superficie convenzionale:				47,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2002 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 24 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 650,74 Piano 2
Dal 11/12/2002 al 30/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 42 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 271,14 Piano 2
Dal 30/06/2004 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 42 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 47 mq

		Rendita € 271,14 Piano 2
--	--	-----------------------------

SI RILEVA CHE LA CRONISTORIA CATASTALE SOPRA DESCRITTA E' RELATIVA ALL'ULTIMA IDENTIFICAZIONE OVVERO AL SUBALTERNO N. 42. DETTO SUBALTERNO E' STATO GENERATO DALLA SOPPRESSIONE PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DI PIU' UNITA' IMMOBILIARI E LA RELATIVA PUNTUALE RICOSTRUZIONE RISULTA MATERIALMENTE IMPOSSIBILE SENZA LA VISIONE DELLE PRECEDENTI PLANIMETRIE CATASTALI NON PIU' IN BANCA DATI.

IL SUBALTERNO N. 42 DERIVA DALLA SOPPRESSIONE DEL SUBALTERNO N. 24.

SI EVIDENZIA CHE NELL'ATTO DI PROVENIENZA AI ROGITI DEL NOTAIO MARCELLO CALAMARI COADIUTORE DEL NOTAIO MAURIZIO ERSOCH REPERTORIO N. 78428 RACCOLTA 16995 TRASCritto A PISTOIA IN DATA 07 GENNAIO 2003 AL N. 84 DI REGISTRO PARTICOLARE, LA SIG.RA **** Omissis **** VENDE ALLA SOCIETÀ **** Omissis **** I BENI DISTINTI DAL MAPPALE N. 275 SUBALTERNI N. 14, 21, 22, 23 (CON DIRITTO DI PASSO AL SUBALTERNO N. 25), 24 (CON DIRITTO DI PASSO AL SUBALTERNO N. 25), 25, 26, 27, 28 E 29.

A TAL PROPOSITO ED AL FINE DI DESCRIVERE LA CONTINUITA' CATASTALE SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- SUB. 14 GENERATO DAL SUBALTERNO 2
- SUB. 21 GENERATO DAL SUBALTERNO 4
- SUB. 22 GENERATO DAL SUBALTERNO 4 E 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 23 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 24 GENERATO DAL SUBALTERNO 6 E 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 25 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 26 GENERATO DAL SUBALTERNO 4
- SUB. 27 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 28 GENERATO DAL SUBALTERNO 6
- SUB. 29 GENERATO DAL SUBALTERNO 4

SI EVIDENZIA CHE IN DATA 11 DICEMBRE 2002 CON ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO MARCELLO CALAMARI COADIUTORE DEL NOTAIO MAURIZIO ERSOCH REPERTORIO N. 78428 RACCOLTA 16995 TRASCritto A PISTOIA IN DATA 07 GENNAIO 2003 AL N. 85 DI REGISTRO PARTICOLARE, IL SIG. **** Omissis **** VENDONO ALLA SOCIETÀ **** Omissis **** I BENI DISTINTI DAL MAPPALE N. 275 SUBALTERNI N. 30 (CON DIRITTO DI PASSO DAL SUBALTERNO N. 12), 31.

A TAL PROPOSITO ED AL FINE DI DESCRIVERE LA CONTINUITA' CATASTALE SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- SUB. 30 GENERATO DAL SUBALTERNO 9 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 2)
- SUB. 31 GENERATO DAL SUBALTERNO 9 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 2)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	204	275	42		A2	3	2,5	47 mq	271,14 €	2	



Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI E SI RISCOVTRANO ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' GRAFICHE CHE COMUNQUE NON INCIDONO SULLA CONSISTENZA E QUINDI SULLA RENDITA.



PRECISAZIONI

Il sottoscritto precisa che nel corso dei sopralluoghi ha accertato che tutte le unità immobiliari abitative costituenti il più ampio fabbricato posto in via P. Bozzi n. 6/8 e via Abbi Paziienza n. 12, sono gestite da parte della società **** Omissis **** che le utilizza ai fini locativi transitori e per la realizzazione di eventi.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) oltre alle parti individuate dai beni comuni non censibili e precisamente:

- mappale n. 275 subalterno n. 57 ingresso e vano scale a comune ai subalterni dal n. 11 al n. 31 e dal n. 34 al n. 60;
- mappale n. 275 subalterno n. 33 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME B/4 UFFICI PUBBLICI DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 4)
- mappale n. 275 subalterno n. 21 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/3 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 8)
- mappale n. 275 subalterno n. 26 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME C/2 MAGAZZINO DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 10)
- mappale n. 275 subalterno n. 55 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/2 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 23)

- mappale n. 275 subalterno n. 25 porzione di disimpegno a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/3 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 23)



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE

Esposizione:

Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE

Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA

Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: COPPI E TEGOLE

Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE

Pavimentazione interna: COTTO

Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE

Volte: -

Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -

Soffitta, cantina o simili: -



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stata accertata la presenza di conduttori transitori stante l'utilizzo a carattere ricettivo effettuato della proprietà, tuttavia, vista l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate si ritiene l'immobile libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842		
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186	
Dal 30/06/2000 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6150	4007
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V	
Dal 11/12/2002 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	11/12/2002	78428	16995
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	07/01/2003	125	84
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis ****, in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 06/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8405 - Reg. part. 2502
Quota: 1/1
Importo: € 3.100.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.550.000,00
Spese: € 1.550.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35745
N° raccolta: 4541



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1

Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00

Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00

Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052



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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1

Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42

Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489



- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.



Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo
Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO CELLESI



Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso
edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione



Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:

fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico).

Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi

ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);
le attività commerciali al solo piano terreno.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006

ABITABILITA' n.252/2005 presentata in data 09 settembre 2005 al n. 53473 di protocollo generale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



NON SONO STATE RISCONTRATE GESTIONI CONDOMINIALI

LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

TITOLARITÀ

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,40 mq	52,00 mq	1,00	52,00 mq	3,60 m	2



Totale superficie convenzionale:	52,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	52,00 mq	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2002 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 24 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 650,74 Piano 2
Dal 11/12/2002 al 30/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 43 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 271,14 Piano 2
Dal 30/06/2004 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 43 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 53 mq Rendita € 271,14 Piano 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SI RILEVA CHE LA CRONISTORIA CATASTALE SOPRA DESCRITTA E' RELATIVA ALL'ULTIMA IDENTIFICAZIONE OVVERO AL SUBALTERNO N. 43. DETTO SUBALTERNO E' STATO GENERATO DALLA SOPPRESSIONE PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DI PIU' UNITA' IMMOBILIARI E LA RELATIVA PUNTUALE RICOSTRUZIONE RISULTA MATERIALMENTE IMPOSSIBILE SENZA LA VISIONE DELLE PRECEDENTI PLANIMETRIE CATASTALI NON PIU' IN BANCA DATI.

IL SUBALTERNO N. 43 DERIVA DALLA SOPPRESSIONE DEL SUBALTERNO N. 24.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SI EVIDENZIA CHE NELL'ATTO DI PROVENIENZA AI ROGITI DEL NOTAIO MARCELLO CALAMARI COADIUTORE DEL NOTAIO MAURIZIO ERSOCH REPERTORIO N. 78428 RACCOLTA 16995 TRASCritto A PISTOIA IN DATA 07 GENNAIO 2003 AL N. 84 DI REGISTRO PARTICOLARE, LA SIG.RA **** Omissis **** VENDE ALLA SOCIETÀ **** Omissis **** I BENI DISTINTI DAL MAPPALE N. 275 SUBALTERNI N. 14, 21, 22, 23 (CON DIRITTO DI PASSO AL SUBALTERNO N. 25), 24 (CON DIRITTO DI PASSO AL SUBALTERNO N. 25), 25, 26, 27, 28 E 29.

A TAL PROPOSITO ED AL FINE DI DESCRIVERE LA CONTINUITA' CATASTALE SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- SUB. 14 GENERATO DAL SUBALTERNO 2
- SUB. 21 GENERATO DAL SUBALTERNO 4
- SUB. 22 GENERATO DAL SUBALTERNO 4 E 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 23 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 24 GENERATO DAL SUBALTERNO 6 E 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 25 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 26 GENERATO DAL SUBALTERNO 4
- SUB. 27 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 28 GENERATO DAL SUBALTERNO 6
- SUB. 29 GENERATO DAL SUBALTERNO 4

SI EVIDENZIA CHE IN DATA 11 DICEMBRE 2002 CON ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO MARCELLO CALAMARI COADIUTORE DEL NOTAIO MAURIZIO ERSOCH REPERTORIO N. 78428 RACCOLTA 16995 TRASCRITTO A PISTOIA IN DATA 07 GENNAIO 2003 AL N. 85 DI REGISTRO PARTICOLARE, IL SIG. **** Omissis **** E LA SIG. **** Omissis **** VENDONO ALLA SOCIETÀ **** Omissis **** I BENI DISTINTI DAL MAPPALE N. 275 SUBALTERNI N. 30 (CON DIRITTO DI PASSO DAL SUBALTERNO N. 12), 31.

A TAL PROPOSITO ED AL FINE DI DESCRIVERE LA CONTINUITA' CATASTALE SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- SUB. 30 GENERATO DAL SUBALTERNO 9 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 2)
- SUB. 31 GENERATO DAL SUBALTERNO 9 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 2)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	204	275	43		A2	3	2,5	53 mq	271,14 €	2		

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI E SI RISCOVRANO ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' GRAFICHE CHE COMUNQUE NON INCIDONO SULLA CONSISTENZA E QUINDI SULLA RENDITA.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto precisa che nel corso dei sopralluoghi ha accertato che tutte le unità immobiliari abitative costituenti il più ampio fabbricato posto in via P. Bozzi n. 6/8 e via Abbi Pazienza n. 12, sono

gestite da parte della società **** Omissis **** che le utilizza ai fini locativi transitori e per la realizzazione di eventi.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) oltre alle parti individuate dai beni comuni non censibili e precisamente:

- mappale n. 275 subalterno n. 57 ingresso e vano scale a comune ai subalterni dal n. 11 al n. 31 e dal n. 34 al n. 60;
- mappale n. 275 subalterno n. 33 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME B/4 UFFICI PUBBLICI DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 4)
- mappale n. 275 subalterno n. 21 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/3 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 8)
- mappale n. 275 subalterno n. 26 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME C/2 MAGAZZINO DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 10)
- mappale n. 275 subalterno n. 55 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/2 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 23)
- mappale n. 275 subalterno n. 25 porzione di disimpegno a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/3 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 23)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE

Esposizione:

Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE

Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA

Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: COPPI E TEGOLE

Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE

Pavimentazione interna: COTTO

Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE

Volte: -

Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -

Soffitta, cantina o simili: -



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stata accertata la presenza di conduttori transitori stante l'utilizzo a carattere ricettivo effettuato della proprietà, tuttavia, vista l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate si ritiene l'immobile libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186	
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186	
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186	

		Pistoia			
Dal 30/06/2000 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6150	4007
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V		
Dal 11/12/2002 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	11/12/2002	78428	16995
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	07/01/2003	125	84
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000

la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis **** in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 06/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8405 - Reg. part. 2502
Quota: 1/1
Importo: € 3.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.550.000,00
Spese: € 1.550.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35745
N° raccolta: 4541
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 900.000,00

Spese: € 900.000,00

Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi

Data: 30/09/2010

N° repertorio: 38018

N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis
**** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.



Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo

Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo



Edificio

PALAZZO CELLESI

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.



Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.



Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale

aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso
edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico).

Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impianti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006

ABITABILITA' n. 253/2005 presentata in data 09 settembre 2005 al n. 53474 di protocollo generale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

NON SONO STATE RISCOSTRATE GESTIONI CONDOMINIALI

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,70 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	3,50 m	2
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2002 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 22 - 23 Categoria A2 Superficie catastale 48 mq Piano 2
Dal 11/12/2002 al 30/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 22 - 23 Categoria A2 Piano 2
Dal 30/06/2004 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 44 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 56 mq Rendita € 271,14 Piano 2

SI RILEVA CHE LA CRONISTORIA CATASTALE SOPRA DESCRITTA E' RELATIVA ALL'ULTIMA IDENTIFICAZIONE OVVERO AL SUBALTERNO N. 44. DETTO SUBALTERNO E' STATO GENERATO DALLA SOPPRESSIONE PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DI PIU' UNITA' IMMOBILIARI E LA RELATIVA PUNTUALE RICOSTRUZIONE RISULTA MATERIALMENTE IMPOSSIBILE SENZA LA VISIONE DELLE PRECEDENTI PLANIMETRIE CATASTALI NON PIU' IN BANCA DATI.

IL SUBALTERNO N. 44 DERIVA DALLA SOPPRESSIONE DEI SUBALTERNI N. 22 E 23.

SI EVIDENZIA CHE NELL'ATTO DI PROVENIENZA AI ROGITI DEL NOTAIO MARCELLO CALAMARI COADIUTORE DEL NOTAIO MAURIZIO ERSOCH REPERTORIO N. 78428 RACCOLTA 16995 TRASCritto A PISTOIA IN DATA 07 GENNAIO 2003 AL N. 84 DI REGISTRO PARTICOLARE, LA SIG.RA **** Omissis **** VENDE ALLA SOCIETÀ **** Omissis **** I BENI DISTINTI DAL MAPPAL N. 275 SUBALTERNI N. 14, 21, 22, 23 (CON DIRITTO DI PASSO AL SUBALTERNO N. 25), 24 (CON DIRITTO DI PASSO AL SUBALTERNO N. 25), 25, 26, 27, 28 E 29.

A TAL PROPOSITO ED AL FINE DI DESCRIVERE LA CONTINUITA' CATASTALE SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- SUB. 14 GENERATO DAL SUBALTERNO 2
- SUB. 21 GENERATO DAL SUBALTERNO 4
- SUB. 22 GENERATO DAL SUBALTERNO 4 E 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 23 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 24 GENERATO DAL SUBALTERNO 6 E 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 25 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 26 GENERATO DAL SUBALTERNO 4
- SUB. 27 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 28 GENERATO DAL SUBALTERNO 6
- SUB. 29 GENERATO DAL SUBALTERNO 4

SI EVIDENZIA CHE IN DATA 11 DICEMBRE 2002 CON ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO MARCELLO CALAMARI COADIUTORE DEL NOTAIO MAURIZIO ERSOCH REPERTORIO N. 78428 RACCOLTA 16995 TRASCritto A PISTOIA IN DATA 07 GENNAIO 2003 AL N. 85 DI REGISTRO PARTICOLARE, IL SIG. **** Omissis **** E LA SIG.RA **** Omissis **** VENDONO ALLA SOCIETÀ **** Omissis **** I BENI DISTINTI DAL MAPPAL N. 275 SUBALTERNI N. 30 (CON DIRITTO DI PASSO DAL SUBALTERNO N. 12), 31.

A TAL PROPOSITO ED AL FINE DI DESCRIVERE LA CONTINUITA' CATASTALE SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- SUB. 30 GENERATO DAL SUBALTERNO 9 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 2)
- SUB. 31 GENERATO DAL SUBALTERNO 9 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 2)



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	204	275	44		A2	3	2,5	56 mq	271,14 €	2	

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI E SI RISCOVTRANO ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' GRAFICHE CHE COMUNQUE NON INCIDONO SULLA CONSISTENZA E QUINDI SULLA RENDITA.



PRECISAZIONI

Il sottoscritto precisa che nel corso dei sopralluoghi ha accertato che tutte le unità immobiliari abitative costituenti il più ampio fabbricato posto in via P. Bozzi n. 6/8 e via Abbi Pazienza n. 12, sono gestite da parte della società **** Omissis **** che le utilizza ai fini locativi transitori e per la realizzazione di eventi.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da

considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) oltre alle parti individuate dai beni comuni non censibili e precisamente:

- mappale n. 275 subalterno n. 57 ingresso e vano scale a comune ai subalterni dal n. 11 al n. 31 e dal n. 34 al n. 60;

- mappale n. 275 subalterno n. 33 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA COME B/4 UFFICI PUBBLICI DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 4)

- mappale n. 275 subalterno n. 21 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA COME A/3 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 8)

- mappale n. 275 subalterno n. 26 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA COME C/2 MAGAZZINO DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 10)

- mappale n. 275 subalterno n. 55 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA COME A/2 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 23)

- mappale n. 275 subalterno n. 25 porzione di disimpegno a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA COME A/3 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 23)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE

Esposizione:

Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE

Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA

Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: COPPI E TEGOLE

Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE

Pavimentazione interna: COTTO

Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE

Volte: -

Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -

Soffitta, cantina o simili: -

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stata accertata la presenza di conduttori transitori stante l'utilizzo a carattere ricettivo effettuato della proprietà, tuttavia, vista l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate si ritiene l'immobile libero.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186
Dal 30/06/2000 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6150	4007
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V

Dal 11/12/2002 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	11/12/2002	78428	16995
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	07/01/2003	125	84
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis **** in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 06/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 30/10/2003
Reg. gen. 11395 - Reg. part. 2318
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
Data: 21/10/2003
N° repertorio: 87319
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio
Iscritto a Pistoia il 05/12/2003
Reg. gen. 12857 - Reg. part. 2633
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
Data: 21/10/2003
N° repertorio: 87319
Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE IPOTECARIA E' RELATIVA ALL'ATTO DI MUTUO DI CUI ALLA PRECEDENTE ISCRIZIONE R.P. 2318/2003 IN QUANTO LA STESSA RISULTAVA ERRONEAMENTE ISCRITTA COME RIPORTATO NEL QUADRO D DELLA NOTA. A MARGINE DI DETTA FORMALITA' E' STATA ANNOTATA IN DATA 15/06/2009 R.P. N. 935 QUIETANZA E CONFERMA.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8405 - Reg. part. 2502
Quota: 1/1
Importo: € 3.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.550.000,00
Spese: € 1.550.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35745
N° raccolta: 4541



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159
Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069



Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo

Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO CELLESI

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari



Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con

l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:
edificio specialistico religioso
edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione



Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al

piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006

ABITABILITA' n. 249/2005 presentata in data 09 settembre 2005 al n. 53469 di protocollo generale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



NON SONO STATE RISCONTRATE GESTIONI CONDOMINIALI

LOTTO 17

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

TITOLARITÀ

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,00 mq	44,00 mq	1,00	44,00 mq	3,30 m	2



Totale superficie convenzionale:	44,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	44,00 mq	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2002 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 22 - 23 Categoria A2 Superficie catastale 56 mq Piano 2
Dal 11/12/2002 al 30/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 22 - 23 Categoria A2 Piano 2
Dal 30/06/2004 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 45 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 48 mq Rendita € 271,14 Piano 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SI RILEVA CHE LA CRONISTORIA CATASTALE SOPRA DESCRITTA E' RELATIVA ALL'ULTIMA IDENTIFICAZIONE OVVERO AL SUBALTERNO N. 45. DETTO SUBALTERNO E' STATO GENERATO DALLA SOPPRESSIONE PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DI PIU' UNITA' IMMOBILIARI E LA RELATIVA PUNTUALE RICOSTRUZIONE RISULTA MATERIALMENTE IMPOSSIBILE SENZA LA VISIONE DELLE PRECEDENTI PLANIMETRIE CATASTALI NON PIU' IN BANCA DATI.

IL SUBALTERNO N. 45 DERIVA DALLA SOPPRESSIONE DEI SUBALTERNI N. 22 E 23.

SI EVIDENZIA CHE NELL'ATTO DI PROVENIENZA AI ROGITI DEL NOTAIO MARCELLO CALAMARI COADIUTORE DEL NOTAIO MAURIZIO ERSOCH REPERTORIO N. 78428 RACCOLTA 16995 TRASCritto A PISTOIA IN DATA 07 GENNAIO 2003 AL N. 84 DI REGISTRO PARTICOLARE, LA SIG.RA **** Omissis **** VENDE ALLA SOCIETÀ **** Omissis **** I BENI DISTINTI DAL MAPPALE N. 275 SUBALTERNI N. 14, 21, 22, 23 (CON DIRITTO DI PASSO AL SUBALTERNO N. 25), 24 (CON DIRITTO DI PASSO AL SUBALTERNO N. 25), 25, 26, 27, 28 E 29.

A TAL PROPOSITO ED AL FINE DI DESCRIVERE LA CONTINUITA' CATASTALE SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- SUB. 14 GENERATO DAL SUBALTERNO 2
- SUB. 21 GENERATO DAL SUBALTERNO 4
- SUB. 22 GENERATO DAL SUBALTERNO 4 E 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)

- SUB. 23 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 24 GENERATO DAL SUBALTERNO 6 E 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 25 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 26 GENERATO DAL SUBALTERNO 4
- SUB. 27 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 28 GENERATO DAL SUBALTERNO 6
- SUB. 29 GENERATO DAL SUBALTERNO 4



SI EVIDENZIA CHE IN DATA 11 DICEMBRE 2002 CON ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO MARCELLO CALAMARI COADIUTORE DEL NOTAIO MAURIZIO ERSOCH REPERTORIO N. 78428 RACCOLTA 16995 TRASCRITTO A PISTOIA IN DATA 07 GENNAIO 2003 AL N. 85 DI REGISTRO PARTICOLARE, IL SIG. **** Omissis **** E LA SIG.RA **** Omissis **** VENDONO ALLA SOCIETÀ **** Omissis **** I BENI DISTINTI DAL MAPPALE N. 275 SUBALTERNI N. 30 (CON DIRITTO DI PASSO DAL SUBALTERNO N. 12), 31.

A TAL PROPOSITO ED AL FINE DI DESCRIVERE LA CONTINUITA' CATASTALE SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- SUB. 30 GENERATO DAL SUBALTERNO 9 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 2)
- SUB. 31 GENERATO DAL SUBALTERNO 9 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 2)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	204	275	45		A2	3	2,5	48 mq	271,14 €	2	

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI E SI RISCOVTRANO ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' GRAFICHE CHE COMUNQUE NON INCIDONO SULLA CONSISTENZA E QUINDI SULLA RENDITA.



PRECISAZIONI

Il sottoscritto precisa che nel corso dei sopralluoghi ha accertato che tutte le unità immobiliari abitative costituenti il più ampio fabbricato posto in via P. Bozzi n. 6/8 e via Abbi Pazienza n. 12, sono gestite da parte della società **** Omissis **** che le utilizza ai fini locativi transitori e per la realizzazione di eventi.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) oltre alle parti individuate dai beni comuni non censibili e precisamente:

- mappale n. 275 subalterno n. 57 ingresso e vano scale a comune ai subalterni dal n. 11 al n. 31 e dal n. 34 al n. 60;
- mappale n. 275 subalterno n. 33 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME B/4 UFFICI PUBBLICI DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 4)
- mappale n. 275 subalterno n. 21 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/3 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis ****. VEDI LOTTO 8)
- mappale n. 275 subalterno n. 26 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME C/2 MAGAZZINO DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 10)
- mappale n. 275 subalterno n. 55 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/2 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 23)
- mappale n. 275 subalterno n. 25 porzione di disimpegno a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/3 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 23)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE

Esposizione:

Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE

Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA

Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: COPPI E TEGOLE

Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE

Pavimentazione interna: COTTO

Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE

Volte: -

Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -

Soffitta, cantina o simili: -

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stato accertato l'utilizzo dello stesso quale deposito di biancheria e materiali casalinghi in stretta connessione con l'utilizzo ricettivo dell'intero complesso da parte della proprietà, tuttavia, vista l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate si ritiene l'immobile libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al	**** Omissis ****	Compravendita			

20/02/1969		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA			

30/06/2000		INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186		
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186		
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186		
Dal 30/06/2000 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6149	4006
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis **** in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 06/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 30/10/2003
Reg. gen. 11395 - Reg. part. 2318
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
Data: 21/10/2003
N° repertorio: 87319
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio
Iscritto a Pistoia il 05/12/2003
Reg. gen. 12857 - Reg. part. 2633
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
Data: 21/10/2003
N° repertorio: 87319
Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE IPOTECARIA E' RELATIVA ALL'ATTO DI MUTUO DI CUI ALLA PRECEDENTE ISCRIZIONE R.P. 2318/2003 IN QUANTO LA STESSA RISULTAVA ERRONEAMENTE ISCRITTA COME RIPORTATO NEL QUADRO D DELLA NOTA. A MARGINE DI DETTA FORMALITA' E' STATA ANNOTATA IN DATA 15/06/2009 R.P. N. 935 QUIETANZA E CONFERMA.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8405 - Reg. part. 2502
Quota: 1/1
Importo: € 3.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.550.000,00
Spese: € 1.550.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35745
N° raccolta: 4541

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
 Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
 Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.800.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 900.000,00
 Spese: € 900.000,00
 Percentuale interessi: 3,60 %
 Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
 Data: 30/09/2010
 N° repertorio: 38018
 N° raccolta: 6159
 Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.
- Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
 Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
 Quota: 1/1
 Importo: € 170.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 85.000,00
 Spese: € 82.053,74
 Interessi: € 2.946,26
 Rogante: Tribunale di Pistoia
 Data: 15/11/2011
 N° repertorio: 1052
- Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
 Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
 Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
 Quota: 1/1
 Importo: € 14.842,42
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 7.842,42
 Spese: € 4.000,00
 Interessi: € 3.000,00
 Rogante: Tribunale di Pistoia
 Data: 23/04/2012
 N° repertorio: 489
- Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
 Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
 Quota: 1/1
 Importo: € 21.264,75
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 10.000,00
 Spese: € 6.264,75
 Interessi: € 5.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo

Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO CELLESI

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono

suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

- edificio specialistico religioso
- edificio specialistico civile
- palazzo
- palazzetto
- edificio modulare di base
- edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)



Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo



Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico).

Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006

ABITABILITA' n. 245/2005 protocollo n. 53461 del 09/09/2005



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

NON SONO STATE RISCONTRATE GESTIONI CONDOMINIALI



LOTTO 18

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,70 mq	63,00 mq	1,00	63,00 mq	3,30 m	2
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2002 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 22 - 23 Categoria A2 Superficie catastale 56 mq Piano 2
Dal 11/12/2002 al 30/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 22 - 23 Categoria A2 Piano 2
Dal 30/06/2004 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 46 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 63 mq Rendita € 271,14 Piano 2

SI RILEVA CHE LA CRONISTORIA CATASTALE SOPRA DESCRITTA E' RELATIVA ALL'ULTIMA IDENTIFICAZIONE OVVERO AL SUBALTERNO N. 46. DETTO SUBALTERNO E' STATO GENERATO DALLA SOPPRESSIONE PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DI PIU' UNITA' IMMOBILIARI E LA RELATIVA PUNTUALE RICOSTRUZIONE RISULTA MATERIALMENTE IMPOSSIBILE SENZA LA VISIONE DELLE PRECEDENTI PLANIMETRIE CATASTALI NON PIU' IN BANCA DATI.

IL SUBALTERNO N. 46 DERIVA DALLA SOPPRESSIONE DEI SUBALTERNI N. 22 E 23.

SI EVIDENZIA CHE NELL'ATTO DI PROVENIENZA AI ROGITI DEL NOTAIO MARCELLO CALAMARI COADIUTORE DEL NOTAIO MAURIZIO ERSOCH REPERTORIO N. 78428 RACCOLTA 16995 TRASCritto A PISTOIA IN DATA 07 GENNAIO 2003 AL N. 84 DI REGISTRO PARTICOLARE, LA SIG.RA **** Omissis **** VENDE ALLA SOCIETÀ **** Omissis **** I BENI DISTINTI DAL MAPPALE N. 275 SUBALTERNI N. 14, 21, 22, 23 (CON DIRITTO DI PASSO AL SUBALTERNO N. 25), 24 (CON DIRITTO DI PASSO AL SUBALTERNO N. 25), 25, 26, 27, 28 E 29.

A TAL PROPOSITO ED AL FINE DI DESCRIVERE LA CONTINUITA' CATASTALE SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- SUB. 14 GENERATO DAL SUBALTERNO 2
- SUB. 21 GENERATO DAL SUBALTERNO 4
- SUB. 22 GENERATO DAL SUBALTERNO 4 E 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 23 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 24 GENERATO DAL SUBALTERNO 6 E 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 25 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 26 GENERATO DAL SUBALTERNO 4
- SUB. 27 GENERATO DAL SUBALTERNO 18 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTENO 5)
- SUB. 28 GENERATO DAL SUBALTERNO 6
- SUB. 29 GENERATO DAL SUBALTERNO 4

SI EVIDENZIA CHE IN DATA 11 DICEMBRE 2002 CON ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO MARCELLO CALAMARI COADIUTORE DEL NOTAIO MAURIZIO ERSOCH REPERTORIO N. 78428 RACCOLTA 16995 TRASCritto A PISTOIA IN DATA 07 GENNAIO 2003 AL N. 85 DI REGISTRO

PARTICOLARE, IL SIG. **** Omissis **** E LA SIG.RA **** Omissis **** VENDONO ALLA SOCIETÀ **** Omissis **** I BENI DISTINTI DAL MAPPALE N. 275 SUBALTERNI N. 30 (CON DIRITTO DI PASSO DAL SUBALTERNO N. 12), 31.

A TAL PROPOSITO ED AL FINE DI DESCRIVERE LA CONTINUITA' CATASTALE SI PRECISA QUANTO SEGUE:

- SUB. 30 GENERATO DAL SUBALTERNO 9 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTERNO 2)
- SUB. 31 GENERATO DAL SUBALTERNO 9 (QUEST'ULTIMO GENERATO DAL SUBALTERNO 2)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	204	275	46		A2	3	2,5	63 mq	271,14 €	2		

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI NON E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI.

SI PRECISA CHE IL COSTO PER L'AGGIORNAMENTO CATASTALE IN OGGETTO AMMONTA COMPLESSIVAMENTE A €. 500,00

PRECISAZIONI

Il sottoscritto precisa che nel corso dei sopralluoghi ha accertato che tutte le unità immobiliari abitative costituenti il più ampio fabbricato posto in via P. Bozzi n. 6/8 e via Abbi Pazienza n. 12, sono gestite da parte della società **** Omissis **** che le utilizza ai fini locativi transitori e per la realizzazione di eventi.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) oltre alle parti individuate dai beni comuni non censibili e precisamente:

- mappale n. 275 subalterno n. 57 ingresso e vano scale a comune ai subalterni dal n. 11 al n. 31 e dal n. 34 al n. 60;
- mappale n. 275 subalterno n. 33 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME B/4 UFFICI PUBBLICI DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 4)
- mappale n. 275 subalterno n. 21 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/3 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 8)
- mappale n. 275 subalterno n. 26 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME C/2 MAGAZZINO DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 10)
- mappale n. 275 subalterno n. 55 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/2 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 23)
- mappale n. 275 subalterno n. 25 porzione di disimpegno a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/3 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis ****)
- mappale n. 275 subalterno n. 47 BCNC disimpegno a comune ai sub. n. 45 e 46

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE

Esposizione:

Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE

Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA

Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: COPPI E TEGOLE

Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE

Pavimentazione interna: COTTO

Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE

Volte: -

Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -

Soffitta, cantina o simili: -

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stata accertata la presenza di conduttori transitori stante l'utilizzo a carattere ricettivo effettuato della proprietà, tuttavia, vista l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate si ritiene l'immobile libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842		
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879		
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965		
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		14/09/1980			

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186
Dal 30/06/2000 al 11/12/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6150	4007

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V
Dal 11/12/2002 al 05/07/2018		Compravendita			
**** Omissis ****		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	11/12/2002	78428	16995
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	07/01/2003	125	84
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis ****, in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 06/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 30/10/2003
Reg. gen. 11395 - Reg. part. 2318
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
Data: 21/10/2003
N° repertorio: 87319
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio
Iscritto a Pistoia il 05/12/2003
Reg. gen. 12857 - Reg. part. 2633
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
Data: 21/10/2003
N° repertorio: 87319
Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE IPOTECARIA E' RELATIVA ALL'ATTO DI MUTUO DI CUI ALLA PRECEDENTE ISCRIZIONE R.P. 2318/2003 IN QUANTO LA STESSA RISULTAVA ERRONEAMENTE ISCRITTA COME RIPORTATO NEL QUADRO D DELLA NOTA. A MARGINE DI DETTA FORMALITA' E' STATA ANNOTATA IN DATA 15/06/2009 R.P. N. 935 QUIETANZA E CONFERMA.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 01/08/2007

Reg. gen. 8405 - Reg. part. 2502
Quota: 1/1
Importo: € 3.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.550.000,00
Spese: € 1.550.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35745
N° raccolta: 4541



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1

Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26

Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1

Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia



Data: 23/04/2012

N° repertorio: 489

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069

Quota: 1/1

Importo: € 21.264,75

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.000,00

Spese: € 6.264,75

Interessi: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 18/01/2007

N° repertorio: 46



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo

Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO CELLESI



Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari



Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi



Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso
edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico).

Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere

l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006

ABITABILITA' n. 251/2005 presentata in data 09 settembre 2005 al n. 53471 di protocollo generale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Si evidenzia che per quanto attiene la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei grafici allegati alle suddette pratiche edilizie, si sono riscontrate delle irregolarità anche di carattere grafico che potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una relativa pratica edilizia.

Il costo complessivo di tale pratica viene complessivamente stimato in euro 2.500,00 tra onorari lordi e sanzione amministrativa.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



NON SONO STATE RISCONTRATE GESTIONI CONDOMINIALI

LOTTO 19

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,00 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	0,00 m	1
Soppalco praticabile	13,10 mq	16,00 mq	0,50	8,00 mq	2,20 m	
Terrazza	79,00 mq	79,00 mq	0,20	15,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				77,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1997 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 2.499,65 Piano 1 Graffato 273, 274, 277
Dal 30/06/2000 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 2.499,65 Piano 1 Graffato 273, 274, 277
Dal 07/05/2003 al 02/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 1 Rendita € 2.499,65 Piano 1 Graffato 273, 274
Dal 02/07/2004 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 48 Categoria A2

		Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 76 mq Rendita € 379,60 Piano 1
--	--	--



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	204	275	48		A2	3	3,5	76 mq	379,6 €	1	

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI E SI RISCOVRANO ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' GRAFICHE CHE NON INCIDONO SULLA RENDITA CATASTALE.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto precisa che nel corso dei sopralluoghi ha accertato che tutte le unità immobiliari abitative costituenti il più ampio fabbricato posto in via P. Bozzi n. 6/8 e via Abbi Pazienza n. 12, sono gestite da parte della società **** Omissis **** che le utilizza ai fini locativi transitori e per la realizzazione di eventi.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) oltre alle parti individuate dai beni comuni non censibili e precisamente:

- mappale n. 275 subalterno n. 57 ingresso e vano scale a comune ai subalterni dal n. 11 al n. 31 e dal n. 34 al n. 60;
- mappale n. 275 subalterno n. 12 disimpegno a comune

- mappale n. 275 subalterno n. 33 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME B/4 UFFICI PUBBLICI DI PROPRIETA' **** Omissis ****VEDI LOTTO 4)
- mappale n. 275 subalterno n. 21 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/3 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis ****VEDI LOTTO 8)
- mappale n. 275 subalterno n. 26 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME C/2 MAGAZZINO DI PROPRIETA' **** Omissis ****VEDI LOTTO 10)
- mappale n. 275 subalterno n. 55 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/2 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis ****VEDI LOTTO 23)



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE

Esposizione:

Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE

Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA

Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: COPPI E TEGOLE

Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE

Pavimentazione interna: COTTO

Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE

Volte: -

Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -

Soffitta, cantina o simili: -

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stata accertata la presenza di conduttori transitori stante l'utilizzo a carattere ricettivo effettuato della proprietà, tuttavia, vista l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate si ritiene l'immobile libero.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo	06/03/1942	6062	1932

		Catalano			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186
Dal 30/06/2000 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6148	4005
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis ****, in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 11/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8406 - Reg. part. 2503
Quota: 1/1
Importo: € 4.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.150.000,00

Spese: € 2.150.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35746
N° raccolta: 4542

• **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1

Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 900.000,00

Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010

N° repertorio: 38018

N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI DEBITORE IPOTECARIO.

• **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pistoia il 25/03/2016
Reg. gen. 2336 - Reg. part. 380
Quota: 1/1

Importo: € 294.187,62
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 147.093,81

Rogante: Equitalia centro S.p.a.

Data: 23/03/2016

N° repertorio: 667

N° raccolta: 8916

Trascrizioni

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis **** , **** Omissis **** , **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo
Edificio PALAZZO CELLESI



Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO CELLESI

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse

presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso
edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti

successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico).

Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003

- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006

ABITABILITA' n. 245/2005 presentata in data 09 settembre 2005 al n. 53461 di protocollo generale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

NON SONO STATE RISCONTRATE GESTIONI CONDOMINIALI

LOTTO 20

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,00 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	0,00 m	1
Soppalco praticabile	11,30 mq	14,00 mq	0,50	7,00 mq	2,00 m	
Terrazza	30,00 mq	30,00 mq	0,20	6,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				54,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 11

		Rendita € 2.499,65 Piano 1 Graffato 273, 274, 277
Dal 30/06/2000 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 2.499,65 Piano 1 Graffato 273, 274, 277
Dal 07/05/2003 al 02/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 1 Rendita € 2.499,65 Piano 1 Graffato 273, 274
Dal 02/07/2004 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 204, Part. 275, Sub. 49 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 63 mq Rendita € 271,14 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
,	204	275	49		A2	3	2,5	63 mq	271,14 €	1	

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI E SI RICONTRANO ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' GRAFICHE CHE NON INCIDONO SULLA RENDITA CATASTALE.



PRECISAZIONI

Il sottoscritto precisa che nel corso dei sopralluoghi ha accertato che tutte le unità immobiliari abitative costituenti il più ampio fabbricato posto in via P. Bozzi n. 6/8 e via Abbi Pazienza n. 12, sono gestite da parte della società **** Omissis **** che le utilizza ai fini locativi transitori e per la realizzazione di eventi.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) oltre alle parti individuate dai beni comuni non censibili e precisamente:

- mappale n. 275 subalterno n. 57 ingresso e vano scale a comune ai subalterni dal n. 11 al n. 31 e dal n. 34 al n. 60;
- mappale n. 275 subalterno n. 33 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME B/4 UFFICI PUBBLICI DI PROPRIETA' **** Omissis ****VEDI LOTTO 4)
- mappale n. 275 subalterno n. 21 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/3 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis ****VEDI LOTTO 8)
- mappale n. 275 subalterno n. 26 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME C/2 MAGAZZINO DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 10)
- mappale n. 275 subalterno n. 55 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/2 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 23)
- mappale n. 275 subalterno n. 53 BCNC disimpegno a comune ai subalterni n. 49, 50 E 52

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE

Esposizione:

Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE

Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA

Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: COPPI E TEGOLE

Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE

Pavimentazione interna: COTTO

Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE

Volte: -

Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -

Soffitta, cantina o simili: -

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stata accertata la presenza di conduttori transitori stante l'utilizzo a carattere ricettivo effettuato della proprietà, tuttavia, vista l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate si ritiene l'immobile libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al	**** Omissis ****	Compravendita			

20/02/1969		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI			

30/06/2000		DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186		
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186		
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186		
Dal 30/06/2000 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6148	4005
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis **** in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 11/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8406 - Reg. part. 2503
Quota: 1/1
Importo: € 4.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.150.000,00
Spese: € 2.150.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35746
N° raccolta: 4542
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159
Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI DEBITORE IPOTECARIO.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pistoia il 25/03/2016
Reg. gen. 2336 - Reg. part. 380
Quota: 1/1
Importo: € 294.187,62
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 147.093,81
Rogante: Equitalia centro S.p.a.
Data: 23/03/2016
N° repertorio: 667
N° raccolta: 8916



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo

Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO CELLESI

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e

l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso
edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie

tipologiche:
edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico).

Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006

ABITABILITA' n. 248/2005 presentata in data 09 settembre 2005 al n. 53468 di protocollo generale



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



NON SONO STATE RISCOSE TRATE GESTIONI CONDOMINIALI

LOTTO 21

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,50 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	3,70 m	1
Soppalco praticabile	30,00 mq	33,00 mq	0,50	16,50 mq	2,30 m	
Terrazza	23,00 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				69,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 2.499,65 Piano 1 Graffato 273, 274, 277
Dal 30/06/2000 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 2.499,65 Piano 1 Graffato 273, 274, 277
Dal 07/05/2003 al 02/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 1 Rendita € 2.499,65 Piano 1 Graffato 273, 274
Dal 02/07/2004 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 50 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 88 mq Rendita € 379,60 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	204	275	50		A2	3	3,5	88 mq	379,6 €	1	



SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI MA TUTTAVIA RISULTANDO L'ALTEZZA DEL PIANO SOPPALCO INFERIORE A QUELLA MINIMA PREVISTA PER I SERVIZI IGIENICI, SI RILEVA CHE IL BAGNO POSTO AL PIANO SOPPALCO NON PUO' ESSERE CONSIDERATO TALE E PERTANTO SI RENDE NECESSARIA LA PRESENTAZIONE DI UNA NUOVA PRATICA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE CHE COMPLESSIVAMENTE VIENE STIMATA IN EURO 500,00.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto precisa che nel corso dei sopralluoghi ha accertato che tutte le unità immobiliari abitative costituenti il più ampio fabbricato posto in via P. Bozzi n. 6/8 e via Abbi Pazienza n. 12, sono gestite da parte della società **** Omissis **** che le utilizza ai fini locativi transitori e per la realizzazione di eventi.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) oltre alle parti individuate dai beni comuni non censibili e precisamente:

- mappale n. 275 subalterno n. 57 ingresso e vano scale a comune ai subalterni dal n. 11 al n. 31 e dal n. 34 al n. 60;
- mappale n. 275 subalterno n. 33 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME B/4 UFFICI PUBBLICI DI PROPRIETA' **** Omissis ****VEDI LOTTO 4)
- mappale n. 275 subalterno n. 21 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/3 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis ****VEDI LOTTO 8)
- mappale n. 275 subalterno n. 26 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME C/2 MAGAZZINO DI PROPRIETA' **** Omissis ****VEDI LOTTO 10)
- mappale n. 275 subalterno n. 55 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/2 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 23)
- mappale n. 275 subalterno n. 53 BCNC disimpegno a comune ai subalterni n. 49, 50 E 52

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE

Esposizione:

Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE

Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA

Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: COPPI E TEGOLE

Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE

Pavimentazione interna: COTTO

Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE

Volte: -

Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -

Soffitta, cantina o simili: -



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stata accertata la presenza di conduttori transitori stante l'utilizzo a carattere ricettivo effettuato della proprietà, tuttavia, vista l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate si ritiene l'immobile libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo	06/03/1942	6060	1930

		Catalano			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186
Dal 28/06/2000 al	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE			

30/06/2000		DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186
		Dal 30/06/2000 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000			65962	15961
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Pistoia	26/07/2000			6148	4005
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000			1992	V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva

essere acquistata dalla società **** Omissis ****, in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 11/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8406 - Reg. part. 2503
Quota: 1/1
Importo: € 4.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.150.000,00
Spese: € 2.150.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35746
N° raccolta: 4542
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00

Spese: € 900.000,00

Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi

Data: 30/09/2010

N° repertorio: 38018

N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis
**** IN QUALITA' DI DEBITORE IPOTECARIO.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 26/04/2013

Reg. gen. 2866 - Reg. part. 437

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 25.475,90

Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 06/08/2012

N° repertorio: 759

- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pistoia il 25/03/2016

Reg. gen. 2336 - Reg. part. 380

Quota: 1/1

Importo: € 294.187,62

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

Capitale: € 147.093,81

Rogante: Equitalia centro S.p.a.

Data: 23/03/2016

N° repertorio: 667

N° raccolta: 8916

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie
Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo
Edificio PALAZZO CELLESI



Unità edilizie
Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti
Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo
Art. 18 Palazzo
Edificio



PALAZZO CELLESI

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle

opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso
edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione



Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è

conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico).

Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impianti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale

ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006

- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005

- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006

ABITABILITA' n. 246/2005 presentata in data 09 settembre 2005 al n. 53463 di protocollo generale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Si evidenzia che per quanto attiene la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei grafici allegati alle suddette pratiche edilizie, si sono riscontrate delle irregolarità anche di carattere grafico ed in particolare il locale bagno posto al piano soppalco non risulta avere le altezze minime previste dai vigenti regolamenti e pertanto sarà necessaria una regolarizzazione mediante la presentazione di una relativa pratica edilizia.

Il costo complessivo di tale pratica e dei costi di ripristino per la rimozione del bagno al piano soppalco, vengono complessivamente stimati in euro 4.000,00 tra onorari lordi e sanzione amministrativa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

NON SONO STATE RISCOSE TRATE GESTIONI CONDOMINIALI

LOTTO 22

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,35 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	3,75 m	1
Soppalco praticabile	30,00 mq	33,00 mq	0,50	16,50 mq	2,30 m	
Totale superficie convenzionale:				83,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 2.499,65 Piano 1 Graffato 273, 274, 277
Dal 30/06/2000 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 2.499,65 Piano 1 Graffato 273, 274, 277
Dal 07/05/2003 al 02/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 1 Rendita € 2.499,65 Piano 1 Graffato 273, 274
Dal 02/07/2004 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 52 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 596,51 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	204	275	52		A2	3	5,5	100 mq	596,51 €	1	

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI MA TUTTAVIA RISULTANDO L'ALTEZZA DEL PIANO SOPPALCO INFERIORE A QUELLA MINIMA PREVISTA PER I SERVIZI IGIENICI, SI RILEVA CHE IL BAGNO POSTO AL PIANO SOPPALCO NON PUO' ESSERE CONSIDERATO TALE E PERTANTO SI RENDE NECESSARIA LA PRESENTAZIONE DI UNA NUOVA PRATICA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE CHE COMPLESSIVAMENTE VIENE STIMATA IN EURO 500,00.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto precisa che nel corso dei sopralluoghi ha accertato che tutte le unità immobiliari abitative costituenti il più ampio fabbricato posto in via P. Bozzi n. 6/8 e via Abbi Paziienza n. 12, sono gestite da parte della società **** Omissis **** che le utilizza ai fini locativi transitori e per la realizzazione di eventi.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) oltre alle parti individuate dai beni comuni non censibili e precisamente:

- mappale n. 275 subalterno n. 57 ingresso e vano scale a comune ai subalterni dal n. 11 al n. 31 e dal n. 34 al n. 60;

- mappale n. 275 subalterno n. 33 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME B/4 UFFICI PUBBLICI DI PROPRIETA' **** Omissis ****VEDI LOTTO 4)

- mappale n. 275 subalterno n. 21 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/3 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis ****VEDI LOTTO 8)

- mappale n. 275 subalterno n. 26 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME C/2 MAGAZZINO DI PROPRIETA' **** Omissis ****VEDI LOTTO 10)

- mappale n. 275 subalterno n. 55 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/2 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis ****VEDI LOTTO 23)

- mappale n. 275 subalterno n. 53 BCNC disimpegno a comune ai subalterni n. 49, 50 E 52

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE

Esposizione:

Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE

Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA

Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: COPPI E TEGOLE

Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE

Pavimentazione interna: COTTO
 Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE
 Volte: -
 Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA
 Terreno esclusivo: -
 Posto auto: -
 Soffitta, cantina o simili: -



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stata accertata la presenza di conduttori transitori stante l'utilizzo a carattere ricettivo effettuato della proprietà, tuttavia, vista l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate si ritiene l'immobile libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842		
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879		
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186
Dal 30/06/2000 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6148	4005
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis ****, in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello

Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 11/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8406 - Reg. part. 2503
Quota: 1/1
Importo: € 4.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.150.000,00
Spese: € 2.150.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35746
N° raccolta: 4542
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159
Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITÀ DI DEBITORE IPOTECARIO.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pistoia il 25/03/2016

Reg. gen. 2336 - Reg. part. 380
Quota: 1/1
Importo: € 294.187,62
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 147.093,81
Rogante: Equitalia centro S.p.a.
Data: 23/03/2016
N° repertorio: 667
N° raccolta: 8916



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area



Unità edilizie
Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo
Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie
Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti
Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo
Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO CELLESI



Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari



Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso
edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione



Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)
direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);
le attività commerciali al solo piano terreno.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006

ABITABILITA' n. 247/2005 presentata in data 09 settembre 2005 al n. 53465 di protocollo generale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



Si evidenzia che per quanto attiene la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei grafici allegati alle suddette pratiche edilizie, si sono riscontrate delle irregolarità anche di carattere grafico ed in particolare il locale bagno posto al piano soppalco non risulta avere le altezze minime previste dai vigenti regolamenti e pertanto sarà necessaria una regolarizzazione mediante la presentazione di una relativa pratica edilizia.

Il costo complessivo di tale pratica e dei costi di ripristino per la rimozione del bagno al piano soppalco, vengono complessivamente stimati in euro 4.000,00 tra onorari lordi e sanzione amministrativa.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



NON SONO STATE RISCONTRATE GESTIONI CONDOMINIALI

LOTTO 23

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano ascensore e porzione di disimpegno	7,00 mq	8,00 mq	1,00	8,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 2.499,65 Piano 1 Graffato 273, 274, 277
Dal 30/06/2000 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 2.499,65 Piano 1 Graffato 273, 274, 277
Dal 07/05/2003 al 02/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 1 Rendita € 2.499,65 Piano 1 Graffato 273, 274
Dal 02/07/2004 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 55 Categoria A2 Cl.1, Cons. 1 Superficie catastale 8 mq Rendita € 77,47 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	204	275	55		A2	1	1	8 mq	77,47 €	1	

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI E SI RISCOVTRANO ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' GRAFICHE. SI PRECISA CHE LE PORZIONI IMMOBILIARI IN OGGETTO DEVONO ESSERE CENSITE QUALI PARTI COMUNI A TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI CHE SI SERVONO DELL'INGRESSO DAL CIVICO N. 8. A TAL FINE SI PRECISA CHE PER DETTA REGOLARIZZAZIONE SI RENDERA' NECESSARIA LA PREDISPOSIZIONE DI UNA PRATICA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE IL CUI COMPLESSIVO COSTO VIENE STIMATO IN €. 500,00. SI PRECISA ALTRESI' CHE TALE VARIAZIONE A BENE COMUNE NON CENSIBILE DOVRA' AVVENIRE A SEGUITO DI OPPORTUNA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE.

PRECISAZIONI

SI PRECISA CHE DETTE PORZIONI IMMOBILIARI SONO A SERVIZIO COMUNE DI TUTTE LE UNITA' COSTITUENTI IL FABBRICATO CONDOMINIALE E DOVRANNO ESSERE RESE TALI (A COMUNE) CON SPECIFICA PROCEDURA CATASTALE ED A SEGUITO DI AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di porzione di vano ascensore e porzione di disimpegno, il tutto del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE

Esposizione:

Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE

Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA

Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: COPPI E TEGOLE

Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE

Pavimentazione interna: COTTO
 Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE
 Volte: -
 Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA
 Terreno esclusivo: -
 Posto auto: -
 Soffitta, cantina o simili: -



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		20/02/1969		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		26/05/1972		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		14/09/1980		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186
Dal 30/06/2000 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6148	4005
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis **** in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 11/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 26/04/2013
Reg. gen. 2866 - Reg. part. 437
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 25.475,90
Percentuale interessi: 2,50 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 06/08/2012
N° repertorio: 759
- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pistoia il 25/03/2016
Reg. gen. 2336 - Reg. part. 380
Quota: 1/1
Importo: € 294.187,62
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 147.093,81
Rogante: Equitalia centro S.p.a.
Data: 23/03/2016
N° repertorio: 667
N° raccolta: 8916

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo
Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari



Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO CELLESI



Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

- edificio specialistico religioso
- edificio specialistico civile
- palazzo
- palazzetto
- edificio modulare di base
- edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

- edificio specialistico otto/novecentesco
- edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:

- fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17

maggio 2006



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

NON SONO STATE RISCONTRATE GESTIONI CONDOMINIALI



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 25** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	3,70 mq	4,50 mq	1,00	4,50 mq	2,20 m	3
Totale superficie convenzionale:				4,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/2004 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 56 Categoria A2 Cl.1, Cons. 1 Superficie catastale 8 mq Rendita € 77,47 Piano 3

SI RILEVA CHE LA CRONISTORIA CATASTALE SOPRA DESCRITTA E' RELATIVA ALL'ULTIMA IDENTIFICAZIONE OVVERO AL SUBALTERNO N. 56. DETTO SUBALTERNO E' STATO GENERATO DALLA SOPPRESSIONE DEL PREESISTENTE BENE COMUNE NON CENSIBILE IDENTIFICATO DAL SUBALTERNO N. 17 IL QUALE A SUA VOLTA RISULTAVA GENERATO DALLA SOPPRESSIONE DEL SUBALTERNO N.2.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	204	275	56		A2	1	1	8 mq	77,47 €	3		

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI E SI RISCOVRANO ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' GRAFICHE CHE COMUNQUE NON INCIDONO SULLA CONSISTENZA E QUINDI SULLA RENDITA.

SI PRECISA CHE PER LA TRASFORMAZIONE DEL PRESENTE BENE IN UTILITA' COMUNE OCCORRE UNA PRATICA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE IL CUI COSTO E' COMPLESSIVAMENTE STIMATO IN EURO 350.



PRECISAZIONI

SI EVIDENZIA CHE DETTA UNITA' IMMOBILIARE NON VIENE STIMATA IN QUANTO DERIVA DAL PRECEDENTE SUBALTERNO N. 17 CHE IDENTIFICAVA UN B.C.N.C. COMUNE A TUTTE LE UNITA' E NEL CORSO DEGLI ATTI DI PROVENIENZA E' STATA ERRONEAMENTE INTESTATA AD **** Omissis **** PERTANTO, ESSENDOCI ABITAZIONI DI ALTRUI PROPRIETA' CHE NON SONO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA, SI REPUTA CHE LA PRESENTE UNITA' DEBBA ESSERE NUOVAMENTE ISTITUITA COME B.C.N.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

SI EVIDENZIA CHE L'ACCESSO ALLA PRESENTE CANTINA AVVIENE ATTRAVERSO IL SUBALTERNO N. 26.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE

Esposizione:

Altezza interna utile: -

Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA

Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: COPPI E TEGOLE

Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE

Pavimentazione interna: COTTO

Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE

Volte: -

Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: -

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -

Soffitta, cantina o simili: -



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Vedi attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969

		Pistoia			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186
Dal 30/06/2000 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6149	4006
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis ****. "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis ****, in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n.

25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 06/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1

Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.



Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo

Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO CELLESI



Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari



Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con

l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso
edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione



Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico).

Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al

piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



NON SONO STATE RISCONTRATE GESTIONI CONDOMINIALI

LOTTO 26

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 26** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

TITOLARITÀ

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,50 mq	53,60 mq	1,00	53,60 mq	0,00 m	T



Soppalco	10,80 mq	12,00 mq	0,50	6,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				59,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/2003 al 08/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 32 Categoria B4 Cl.6, Cons. 1578 Rendita € 1.874,43 Piano S1-T-1-2 Graffato 277
Dal 08/05/2006 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 61 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 66 mq Rendita € 379,60 Piano T

SI RILEVA CHE LA CRONISTORIA CATASTALE SOPRA DESCRITTA E' RELATIVA ALL'ULTIMA IDENTIFICAZIONE OVVERO AL SUBALTERNO N. 61. DETTO SUBALTERNO E' STATO GENERATO DALLA SOPPRESSIONE PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DI PIU' UNITA' IMMOBILIARI E LA RELATIVA PUNTUALE RICOSTRUZIONE RISULTA MATERIALMENTE IMPOSSIBILE SENZA LA VISIONE DELLE PRECEDENTI PLANIMETRIE CATASTALI NON PIU' IN BANCA DATI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	204	275	61		A2	3	3,5	66 mq	379,6 €	T	



Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI E SI RISCONTRANO ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' GRAFICHE CHE COMUNQUE NON INCIDONO SULLA CONSISTENZA E QUINDI SULLA RENDITA.



PRECISAZIONI

Il sottoscritto precisa che nel corso dei sopralluoghi ha accertato che tutte le unità immobiliari abitative costituenti il più ampio fabbricato posto in via P. Bozzi n. 6/8 e via Abbi Paziienza n. 12, sono gestite da parte della società **** Omissis **** che le utilizza ai fini locativi transitori e per la realizzazione di eventi.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) oltre alle parti individuate dai beni comuni non censibili e precisamente:

- mappale n. 275 subalterno n. 57 ingresso e vano scale a comune ai subalterni dal n. 11 al n. 31 e dal n. 34 al n. 60;
- mappale n. 275 subalterno n. 33 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME B/4 UFFICI PUBBLICI DI PROPRIETA' **** Omissis ****VEDI LOTTO 4)
- mappale n. 275 subalterno n. 21 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/3 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis ****VEDI LOTTO 8)
- mappale n. 275 subalterno n. 26 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME C/2 MAGAZZINO DI PROPRIETA' **** Omissis **** VEDI LOTTO 10)
- mappale n. 275 subalterno n. 55 porzione di disimpegno e vano ascensore a comune (SI PRECISA CHE DETTA UNITA' E' ERRONEAMENTE CENSITA' COME A/2 ABITAZIONE DI PROPRIETA' **** Omissis ****VEDI LOTTO 23)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Fondazioni: NON RILEVATE
Esposizione:
Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE
Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA
Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)
Copertura: A FALDE
Manto di copertura: COPPI E TEGOLE
Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE
Pavimentazione interna: COTTO
Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE
Volte: -
Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA
Terreno esclusivo: -
Posto auto: -
Soffitta, cantina o simili: -

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

Si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stata accertata la presenza di conduttori transitori stante l'utilizzo a carattere ricettivo effettuato della proprietà, tuttavia, vista l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate si ritiene l'immobile libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****				
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630

		Pistoia			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al	**** Omissis ****	Compravendita			

14/09/1980		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842		
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di	08/11/1972	9629	7204		

		Pistoia			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186

		Pistoia			
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186		
Dal 30/06/2000 al 06/11/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6148	4005
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V		
Dal 06/11/2002 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	06/11/2002	77725	16924
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	21/11/2002	9686	6256
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis **** in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 06/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 30/10/2003
Reg. gen. 11395 - Reg. part. 2318
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00

A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
Data: 21/10/2003
N° repertorio: 87319



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio

Iscritto a Pistoia il 05/12/2003
Reg. gen. 12857 - Reg. part. 2633
Quota: 1/1

Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
Data: 21/10/2003
N° repertorio: 87319

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE IPOTECARIA E' RELATIVA ALL'ATTO DI MUTUO DI CUI ALLA PRECEDENTE ISCRIZIONE R.P. 2318/2003 IN QUANTO LA STESSA RISULTAVA ERRONEAMENTE ISCRITTA COME RIPORTATO NEL QUADRO D DELLA NOTA. A MARGINE DI DETTA FORMALITA' E' STATA ANNOTATA IN DATA 15/06/2009 R.P. N. 935 QUIETANZA E CONFERMA.

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

Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8405 - Reg. part. 2502
Quota: 1/1

Importo: € 3.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.550.000,00
Spese: € 1.550.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35745
N° raccolta: 4541



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1

Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018



N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis
**** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012

Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Spese: € 82.053,74

Interessi: € 2.946,26

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/11/2011

N° repertorio: 1052

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070

Quota: 1/1

Importo: € 14.842,42

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.842,42

Spese: € 4.000,00

Interessi: € 3.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 23/04/2012

N° repertorio: 489

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069

Quota: 1/1

Importo: € 21.264,75

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.000,00

Spese: € 6.264,75

Interessi: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 18/01/2007

N° repertorio: 46

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****.



NORMATIVA URBANISTICA

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo

Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO CELLESI

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento

di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

- edificio specialistico religioso
- edificio specialistico civile
- palazzo
- palazzetto
- edificio modulare di base
- edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

- edificio specialistico otto/novecentesco
- edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico).

Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001

- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente

- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001

- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006

ABITABILITA' n. 184/2006 protocollo n. 32110 del 17/05/2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

NON SONO STATE RISCOSE GESTIONI CONDOMINIALI

LOTTO 27

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 34** - Lastrico solare ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare

evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazza	155,00 mq	155,00 mq	1,00	155,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				155,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1997 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 2.499,65 Piano 1 Graffato 273, 274, 277

Dal 30/06/2000 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 2.499,65 Piano 1 Graffato 273, 274, 277
Dal 07/05/2003 al 02/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 1 Rendita € 2.499,65 Piano 1 Graffato 273, 274
Dal 02/07/2004 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 59 Categoria F5, Cons. 155 Piano 1 Graffato al mappale 273 sub. 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	204	275	59		F5		155			1	al mappale 273 sub. 2	

SI PRECISA CHE STANTE QUANTO DESCRITTO IN PREMESSA CIRCA LA PROPOSTA DI SUDDIVISIONE DEL PRESENTE LASTRICO E DELLA SUCCESSIVA ASSEGNAZIONE QUALE PERTINENZA DEI LOTTI INDIVIDUATI, RISULTERA' NECESSARIA UNA PRATICA CATASTALE PER IL RELATIVO FRAZIONAMENTO, CHE COMPLESSIVAMENTE SI QUANTIFICA IN EURO 1.000,00. IN CONSIDERAZIONE CHE IL PRESENTE LOTTO NON VIENE VALUTATO (VEDI NOTE PARAGRAFO VALUTAZIONE), I COSTI RELATIVI SONO STATI CONSIDERATI NELLE SINGOLE VALUTAZIONI DEI 4 LOTTI AI QUALI VIENE PROPOSTA L'ASSEGNAZIONE IN QUOTA PARTE DEL PRESENTE LOTTO.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto precisa che nel corso dei sopralluoghi ha accertato che tutte le unità immobiliari abitative costituenti il più ampio fabbricato posto in via P. Bozzi n. 6/8 e via Abbi Pazienza n. 12, sono gestite da parte della società **** Omissis **** che le utilizza ai fini locativi transitori e per la realizzazione di eventi.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di lastrico solare porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stata accertata la presenza di conduttori transitori stante l'utilizzo a carattere ricettivo effettuato della proprietà, tuttavia, vista l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate si ritiene l'immobile libero.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Filippo Catalano	06/03/1942			6060	1930
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Pistoia	10/03/1942			Volume 746	Articolo 629
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al	**** Omissis ****			Compravendita	

20/02/1969		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI			

30/06/2000		DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186		
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186		
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186		
Dal 30/06/2000 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6148	4005
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis ****, in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 11/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8406 - Reg. part. 2503
Quota: 1/1
Importo: € 4.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.150.000,00
Spese: € 2.150.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35746
N° raccolta: 4542
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159
Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI DEBITORE IPOTECARIO.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pistoia il 25/03/2016
Reg. gen. 2336 - Reg. part. 380
Quota: 1/1
Importo: € 294.187,62
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 147.093,81
Rogante: Equitalia centro S.p.a.
Data: 23/03/2016
N° repertorio: 667
N° raccolta: 8916



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo

Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO CELLESI

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e

l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso
edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie

tipologiche:
edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico).

Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

NON SONO STATE RISCONTRATE GESTIONI CONDOMINIALI

LOTTO 28

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 24** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1
- **Bene N° 27** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T
- **Bene N° 28** - Palazzo storico ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano S1-T
- **Bene N° 29** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T
- **Bene N° 30** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1
- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2
- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T
- **Bene N° 33** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T
- **Bene N° 35** - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T
- **Bene N° 37** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano secondo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

BENE N° 28 - PALAZZO STORICO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO S1-T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare

evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

BENE N° 30 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

BENE N° 33 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

BENE N° 37 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO SECONDO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

TITOLARITÀ

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



BENE N° 28 - PALAZZO STORICO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO S1-T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 30 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 33 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 37 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO SECONDO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.



BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.

BENE N° 28 - PALAZZO STORICO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO S1-T

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.

BENE N° 30 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.

BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.

BENE N° 33 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.

BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

Il bene in oggetto confina a nord-est con **** Omissis ****, a nord con proprietà **** Omissis **** ad ovest con **** Omissis **** residua proprietà dell'attuale proprietario, s.s.a..

BENE N° 37 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO SECONDO

Il bene in oggetto confina con parti condominiali e residua proprietà dell'attuale proprietario.

CONSISTENZA

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,20 mq	45,00 mq	1,00	45,00 mq	3,30 m	1
Lastrico solare	23,00 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	0,00 m	1

Totale superficie convenzionale:	49,60 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	49,60 mq	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,70 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	0,00 m	T
Soppalco	19,70 mq	21,00 mq	0,50	10,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				53,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

BENE N° 28 - PALAZZO STORICO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	209,00 mq	255,00 mq	1,00	255,00 mq	4,60 m	T
Cantina	4,20 mq	5,20 mq	0,35	1,82 mq	4,30 m	T
Cantina	15,40 mq	18,80 mq	0,20	3,76 mq	1,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				260,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				260,58 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione m. 277 s. 3	19,40 mq	26,70 mq	1,00	26,70 mq	4,00 m	T
Abitazione m. 278 s. 1	16,40 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	2,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				46,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE UNITA' IMMOBILIARE COSTITUISCE UN UNICO APPARTAMENTO CON L'UNITA' IMMOBILIARE CENSITA DAL MAPPALE N. 278 SUB. N. 1 (DI PROPRIETA' **** Omissis ****).

BENE N° 30 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,20 mq	46,50 mq	1,00	46,50 mq	2,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				46,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,00 mq	47,00 mq	1,00	47,00 mq	3,35 m	2
Totale superficie convenzionale:				47,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	16,40 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

LA VALUTAZIONE DELLA PRESENTE UNITA' IMMOBILIARE E' RICOMPRESA NELLA VALUTAZIONE DEL BENE DISTINTO DAL MAPPALE n. 277 SUB. n. 3

BENE N° 33 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ripostiglio	12,00 mq	14,50 mq	1,00	14,50 mq	2,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.



BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	1280,00 mq	1280,00 mq	1,00	1280,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1280,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1280,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 37 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	11,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 2.499,65 Piano 1

		Graffato 273, 274, 277
Dal 30/06/2000 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 2.499,65 Piano 1 Graffato 273, 274, 277
Dal 07/05/2003 al 02/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 1 Rendita € 2.499,65 Piano 1 Graffato 273, 274
Dal 02/07/2004 al 30/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 51 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 271,14 Piano 1
Dal 30/09/2005 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 60 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 53 mq Rendita € 325,37 Piano 1

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/2003 al 08/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 32 Categoria B4 Cl.6, Cons. 1578 Rendita € 1.874,43 Piano S1-T-1-2 Graffato 277
Dal 08/05/2006 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 62 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 62 mq Rendita € 271,14 Piano T

SI RILEVA CHE LA CRONISTORIA CATASTALE SOPRA DESCRITTA E' RELATIVA ALL'ULTIMA IDENTIFICAZIONE OVVERO AL SUBALTERNO N. 62. DETTO SUBALTERNO E' STATO GENERATO DALLA SOPPRESSIONE PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DI PIU' UNITA' IMMOBILIARI E LA RELATIVA PUNTUALE RICOSTRUZIONE RISULTA MATERIALMENTE IMPOSSIBILE SENZA LA VISIONE DELLE PRECEDENTI PLANIMETRIE CATASTALI NON PIU' IN BANCA DATI.

BENE N° 28 - PALAZZO STORICO UBIcato A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/2003 al 08/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 32 Categoria B4 Cl.6, Cons. 1578 Rendita € 1.874,43 Piano S1-T-1-2 Graffato 277
Dal 08/05/2006 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 63 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 Superficie catastale 279 mq Rendita € 976,10 Piano T Graffato Mappale 277 Sub. 2

SI RILEVA CHE LA CRONISTORIA CATASTALE SOPRA DESCRITTA E' RELATIVA ALL'ULTIMA IDENTIFICAZIONE OVVERO AL SUBALTERNO N. 63. DETTO SUBALTERNO E' STATO GENERATO DALLA SOPPRESSIONE PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DI PIU' UNITA' IMMOBILIARI E LA RELATIVA PUNTUALE RICOSTRUZIONE RISULTA MATERIALMENTE IMPOSSIBILE SENZA LA VISIONE DELLE PRECEDENTI PLANIMETRIE CATASTALI NON PIU' IN BANCA DATI.

**BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBIcato A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/2003 al 08/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 277, Sub. 3 Categoria B4 Cl.6, Cons. 1578 Rendita € 1.874,43 Piano S1-T-1-2 Graffato mapp.le 275 sub. 32
Dal 08/05/2006 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 277, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1 Superficie catastale 26 mq Rendita € 108,46 Piano T

SI RILEVA CHE LA CRONISTORIA CATASTALE SOPRA DESCRITTA E' RELATIVA ALL'ULTIMA IDENTIFICAZIONE OVVERO AL SUBALTERNO N. 3 DEL MAPPALE n. 277. DETTO SUBALTERNO E' STATO GENERATO DALLA SOPPRESSIONE PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DI PIU' UNITA'

IMMOBILIARI E LA RELATIVA PUNTUALE RICOSTRUZIONE RISULTA MATERIALMENTE IMPOSSIBILE SENZA LA VISIONE DELLE PRECEDENTI PLANIMETRIE CATASTALI NON PIU' IN BANCA DATI.



BENE N° 30 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/2003 al 08/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 32 Categoria B4 Cl.6, Cons. 1578 Rendita € 1.874,43 Piano S1-T-1-2 Graffato 277
Dal 08/05/2006 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 277, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 48 mq Rendita € 433,82 Piano 1

SI RILEVA CHE LA CRONISTORIA CATASTALE SOPRA DESCRITTA E' RELATIVA ALL'ULTIMA IDENTIFICAZIONE OVVERO AL SUBALTERNO N. 4 DEL MAPPALE 277. DETTO SUBALTERNO E' STATO GENERATO DALLA SOPPRESSIONE PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DI PIU' UNITA' IMMOBILIARI E LA RELATIVA PUNTUALE RICOSTRUZIONE RISULTA MATERIALMENTE IMPOSSIBILE SENZA LA VISIONE DELLE PRECEDENTI PLANIMETRIE CATASTALI NON PIU' IN BANCA DATI.

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/2003 al 08/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 32 Categoria B4 Cl.6, Cons. 1578 Rendita € 1.874,43 Piano S1-T-1-2 Graffato 277
Dal 08/05/2006 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 277, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 49 mq Rendita € 433,82

		Piano 2
--	--	---------

SI RILEVA CHE LA CRONISTORIA CATASTALE SOPRA DESCRITTA E' RELATIVA ALL'ULTIMA IDENTIFICAZIONE OVVERO AL SUBALTERNO N. 5 DEL MAPPALE 277. DETTO SUBALTERNO E' STATO GENERATO DALLA SOPPRESSIONE PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DI PIU' UNITA' IMMOBILIARI E LA RELATIVA PUNTUALE RICOSTRUZIONE RISULTA MATERIALMENTE IMPOSSIBILE SENZA LA VISIONE DELLE PRECEDENTI PLANIMETRIE CATASTALI NON PIU' IN BANCA DATI.



BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 204, Part. 278 Qualità Fu da Accert. Superficie (ha are ca) 00.00.53
Dal 30/06/2000 al 14/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 204, Part. 278 Qualità Fu da Accert.
Dal 14/04/2006 al 03/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 204, Part. 278 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.00.53
Dal 03/05/2006 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 278, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1,5 Superficie catastale 20 mq Rendita € 162,68 Piano T

BENE N° 33 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 2.499,65 Piano 1 Graffato 273, 274, 277
Dal 30/06/2000 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 2.499,65 Piano 1 Graffato 273, 274, 277

Dal 07/05/2003 al 02/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 1 Rendita € 2.499,65 Piano 1 Graffato 273, 274
Dal 02/07/2004 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 273, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 1 Superficie catastale 18 mq Rendita € 77,47 Piano T

BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1997 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 2.499,65 Piano 1 Graffato 273, 274, 277
Dal 30/06/2000 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 2.499,65 Piano 1 Graffato 273, 274, 277
Dal 07/05/2003 al 02/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 1 Superficie catastale 53 mq Rendita € 2.499,65 Piano 1 Graffato 273, 274
Dal 02/07/2004 al 09/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 274 Categoria F1, Cons. 1310 Piano T
Dal 09/01/2013 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 274, Sub. 1 Categoria F1, Cons. 1280 Piano T

BENE N° 37 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO SECONDO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 2.499,65 Piano 1

		Graffato 273, 274, 277
Dal 30/06/2000 al 07/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 2.499,65 Piano 1 Graffato 273, 274, 277
Dal 07/05/2003 al 02/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 3 Categoria A1 Cl.2, Cons. 1 Rendita € 2.499,65 Piano 1 Graffato 273, 274
Dal 02/07/2004 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 275, Sub. 58 Categoria A2 Cl.1, Cons. 1 Superficie catastale 14 mq Rendita € 77,47 Piano 2

DATI CATASTALI

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	204	275	60		A2	3	3	53 mq	325,37 €	1	

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI NON E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI. PER DETTA REGOLARIZZAZIONE SI RENDERA' NECESSARIA LA PREDISPOSIZIONE DI UNA PRATICA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE IL CUI COMPLESSIVO COSTO VIENE STIMATO IN €. 500,00.

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

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

	204	275	62		A2	3	2,5	62 mq	271,14 €	T	
--	-----	-----	----	--	----	---	-----	-------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI E SI RISCONTRANO ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' GRAFICHE CHE COMUNQUE NON INCIDONO SULLA CONSISTENZA E QUINDI SULLA RENDITA.



BENE N° 28 - PALAZZO STORICO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	204	275	63		A2	3	9	279 mq	976,1 €	T	Mappale 277 Sub. 2

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI E SI RISCONTRANO ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' GRAFICHE CHE COMUNQUE NON INCIDONO SULLA CONSISTENZA E QUINDI SULLA RENDITA.



BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	204	277	3		A2	3	1	26 mq	108,46 €	T	

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI E SI RISCONTRANO ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' GRAFICHE CHE COMUNQUE NON INCIDONO SULLA CONSISTENZA E QUINDI SULLA RENDITA.



BENE N° 30 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	204	277	4		A2	3	4	48 mq	433,82 €	1	

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI E SI RISCONTRANO ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' GRAFICHE CHE COMUNQUE NON INCIDONO SULLA CONSISTENZA E QUINDI SULLA RENDITA.

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	204	277	5		A2	3	4	49 mq	433,82 €	2	

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI E SI RISCONTRANO ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' GRAFICHE CHE COMUNQUE NON INCIDONO SULLA CONSISTENZA E QUINDI SULLA RENDITA.

BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	204	278	1		A2	3	1,5	20 mq	162,68 €	T	

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI E SI RISCONTRANO ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' GRAFICHE CHE NON INCIDONO SULLA RENDITA CATASTALE.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 33 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	204	273	1		A2	1	1	18 mq	77,47 €	T		

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI NON E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI. A TAL FINE SI PRECISA CHE PER DETTA REGOLARIZZAZIONE SI RENDERA' NECESSARIA LA PREDISPOSIZIONE DI UNA PRATICA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE IL CUI COMPLESSIVO COSTO VIENE STIMATO IN €. 500,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	204	274	1		F1		1280			T		

BENE N° 37 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO SECONDO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	204	275	58		A2	1	1	14 mq	77,47 €	2		

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI NON E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI PER ERRATA DESTINAZIONE. PER DETTA REGOLARIZZAZIONE SI RENDERA' NECESSARIA LA PREDISPOSIZIONE DI UNA PRATICA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE IL CUI COMPLESSIVO COSTO VIENE STIMATO IN €. 500,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Il sottoscritto precisa che nel corso dei sopralluoghi ha accertato che tutte le unità immobiliari abitative costituenti il più ampio fabbricato posto in via P. Bozzi n. 6/8 e via Abbi Pazienza n. 12, sono gestite da parte della società **** Omissis **** che le utilizza ai fini locativi transitori e per la realizzazione di eventi.

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

SI PRECISA CHE L'ACCESSO ALLA PRESENTE UNITA' IMMOBILIARE AVVIENE ATTRAVERSO IL PASSAGGIO SULL'UNITA' IMMOBILIARE DISTINTA DAL SUBALTERNO n. 63.

Il sottoscritto precisa che nel corso dei sopralluoghi ha accertato che tutte le unità immobiliari abitative costituenti il più ampio fabbricato posto in via P. Bozzi n. 6/8 e via Abbi Pazienza n. 12, sono gestite da parte della società **** Omissis **** che le utilizza ai fini locativi transitori e per la realizzazione di eventi.

BENE N° 28 - PALAZZO STORICO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO S1-T

SI PRECISA CHE ATTRAVERSO LA PRESENTE UNITA' IMMOBILIARE HANNO ACCESSO LE UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI IL LOTTO N. 28.

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

SI PRECISA CHE L'ACCESSO AL PRESENTE BENE AVVIENE ATTRAVERSO IL PASSAGGIO SULL'UNITA' IMMOBILIARE DISTINTA DAL SUBALTERNO n. 63 DEL MAPPALE N. 275 E DAL SUBALTERNO N. 1 DEL MAPPALE N. 274 (QUEST'ULTIMO IDENTIFICA IL GIARDINO INTERNO CHE NON RISULTA GRAVATO DAL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DI CUI ALLA PRESENTE PROCEDURA), INOLTRE COSTITUISCE UN'UNICA ABITAZIONE CON L'UNITA' DISTINTA DAL SUBALTERNO N. 1 DEL MAPPALE N. 278. ATTUALMENTE LE DUE DISTINTE Unità NON POSSONO ESSERE FUSE IN UN'UNICA PLANIMETRIA CATASTALE IN QUANTO LE PROPRIETA' SONO DIVERSE OVVERO IL MAPPALE N. 277 SUB. 3 E' DI PROPRIETA' **** Omissis **** MENTRE IL MAPPALE N. 278 SUB. 1 E' DI PROPRIETA' **** Omissis ****.

BENE N° 30 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Il sottoscritto precisa che nel corso dei sopralluoghi ha accertato che tutte le unità immobiliari abitative costituenti il più ampio fabbricato posto in via P. Bozzi n. 6/8 e via Abbi Pazienza n. 12, sono gestite da parte della società **** Omissis **** che le utilizza ai fini locativi transitori e per la realizzazione di eventi.

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

Il sottoscritto precisa che nel corso dei sopralluoghi ha accertato che tutte le unità immobiliari abitative costituenti il più ampio fabbricato posto in via P. Bozzi n. 6/8 e via Abbi Pazienza n. 12, sono gestite da parte della società **** Omissis **** che le utilizza ai fini locativi transitori e per la realizzazione di eventi.

BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

Il sottoscritto precisa che nel corso dei sopralluoghi ha accertato che tutte le unità immobiliari abitative costituenti il più ampio fabbricato posto in via P. Bozzi n. 6/8 e via Abbi Pazienza n. 12, sono gestite da parte della società **** Omissis **** che le utilizza ai fini locativi transitori e per la realizzazione di eventi.

BENE N° 33 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

Il sottoscritto precisa che nel corso dei sopralluoghi ha accertato che tutte le unità immobiliari abitative costituenti il più ampio fabbricato posto in via P. Bozzi n. 6/8 e via Abbi Pazienza n. 12, sono gestite da parte della società **** Omissis **** che le utilizza ai fini locativi transitori e per la realizzazione di eventi.

BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

SI EVIDENZIA CHE L'ACCESSO ALLA PRESENTE UNITA' IMMOBILIARE AVVIENE ESCLUSIVAMENTE ATTRAVERSO IL MAPPALE N. 275 SUBALTERNO N. 63 UNITO AL MAPPALE N. 277 SUBALTERNO N. 2. INOLTRE SULLA PRESENTE U.I. E' NECESSARIO IL TRANSITO PER L'ACCESSO ALLE U.I.

- MAPPALE N. 273 SUB. N. 1
- MAPPALE N. 277 SUB. N. 3
- MAPPALE N. 278 SUB. N. 1

BENE N° 37 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO SECONDO

Si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stato accertato l'utilizzo dello stesso quale deposito di biancheria e materiali casalinghi in stretta connessione con l'utilizzo ricettivo dell'intero complesso da parte della proprietà, tuttavia, vista l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate si ritiene l'immobile libero.

Il sottoscritto precisa che nel corso dei sopralluoghi ha accertato che tutte le unità immobiliari abitative costituenti il più ampio fabbricato posto in via P. Bozzi n. 6/8 e via Abbi Pazienza n. 12, sono gestite da parte della società **** Omissis **** che le utilizza ai fini locativi transitori e per la realizzazione di eventi.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale, mentre nell'unità in oggetto sono presenti tracce di infiltrazioni e di umidità di risalita. Nello specifico l'abitazione complessiva è dotata di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.

BENE N° 30 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.

BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.

BENE N° 33 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale.

Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.

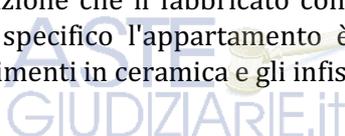
BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

Il parco risulta in ottimo stato di manutenzione.



BENE N° 37 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO SECONDO

Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.



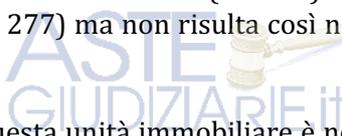
PARTI COMUNI

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) oltre alle parti individuate dai beni comuni non censibili e precisamente:

- mappale n. 277 subalterno n. 1 vano scale a comune ai subalterni n. 4 e 5 del mappale n. 277 ed al subalterno n. 58 del mappale n. 275.

A tal fine si precisa che la presente unità immobiliare (sub. 60) ha obbligatoriamente l'accesso tramite il predetto bcnc (sub. n. 1 mappale n. 277) ma non risulta così nel relativo elaborato planimetrico per mero errore.



Inoltre si rileva che per l'accesso a questa unità immobiliare è necessario il transito sull'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 e mappale n. 277 subalterno n. 2 accorpati.

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.).

Inoltre si rileva che per l'accesso a questa unità immobiliare è necessario il transito sull'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 e mappale n. 277 subalterno n. 2 accorpati.



BENE N° 28 - PALAZZO STORICO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO S1-T

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su

cui sorge il fabbricato ecc.).

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.).

Inoltre si rileva che per l'accesso a questa unità immobiliare è necessario il transito sull'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 e mappale n. 277 subalterno n. 2 accorpati, nonché dal giardino distinto dal mappale n. 274 subalterno n. 1 (non oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura).

BENE N° 30 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) oltre alle parti individuate dai beni comuni non censibili e precisamente:

- mappale n. 277 subalterno n. 1 vano scale a comune ai subalterni n. 4 e 5 del mappale n. 277 ed al subalterno n. 58 del mappale n. 275.

Inoltre si rileva che per l'accesso a questa unità immobiliare è necessario il transito sull'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 e mappale n. 277 subalterno n. 2 accorpati.

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) oltre alle parti individuate dai beni comuni non censibili e precisamente:

- mappale n. 277 subalterno n. 1 vano scale a comune ai subalterni n. 4 e 5 del mappale n. 277 ed al subalterno n. 58 del mappale n. 275.

Inoltre si rileva che per l'accesso a questa unità immobiliare è necessario il transito sull'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 e mappale n. 277 subalterno n. 2 accorpati.

BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.).

Inoltre si rileva che per l'accesso a questa unità immobiliare è necessario il transito sull'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 e mappale n. 277 subalterno n. 2 accorpati, nonché dal giardino distinto dal mappale n. 274 subalterno n. 1 (non oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura).



BENE N° 33 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.).

Inoltre si rileva che per l'accesso a questa unità immobiliare è necessario il transito sull'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 e mappale n. 277 subalterno n. 2 accorpati, nonché dal giardino distinto dal mappale n. 274 subalterno n. 1 (non oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura).

BENE N° 37 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO SECONDO

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) oltre alle parti individuate dai beni comuni non censibili e precisamente:

- mappale n. 277 subalterno n. 1 vano scale a comune ai subalterni n. 4 e 5 del mappale n. 277 ed al subalterno n. 58 del mappale n. 275.

A tal fine si precisa che la presente unità immobiliare (sub. 60) ha obbligatoriamente l'accesso tramite il predetto bcnc (sub. n. 1 mappale n. 277) ma non risulta così nel relativo elaborato planimetrico per mero errore.

Inoltre si rileva che per l'accesso a questa unità immobiliare è necessario il transito sull'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 e mappale n. 277 subalterno n. 2 accorpati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Fondazioni: NON RILEVATE

Esposizione:

Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE

Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA

Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: COPPI E TEGOLE

Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE

Pavimentazione interna: COTTO



Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE
Volte: -
Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA
Terreno esclusivo: -
Posto auto: -
Soffitta, cantina o simili: -



BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

Fondazioni: NON RILEVATE
Esposizione:
Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE
Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA
Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)
Copertura: A FALDE
Manto di copertura: COPPI E TEGOLE
Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE
Pavimentazione interna: COTTO
Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE
Volte: -
Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA
Terreno esclusivo: -
Posto auto: -
Soffitta, cantina o simili: -



BENE N° 28 - PALAZZO STORICO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO S1-T

Fondazioni: NON RILEVATE
Esposizione:
Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE
Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA
Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)
Copertura: A FALDE
Manto di copertura: COPPI E TEGOLE
Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE
Pavimentazione interna: COTTO
Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE
Volte: -
Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA
Terreno esclusivo: -
Posto auto: -
Soffitta, cantina o simili: -



BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

Fondazioni: NON RILEVATE
Esposizione:
Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE
Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA
Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)
Copertura: A FALDE
Manto di copertura: COPPI E TEGOLE
Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE
Pavimentazione interna: COTTO
Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE
Volte: -
Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA
Terreno esclusivo: -
Posto auto: -
Soffitta, cantina o simili: -

BENE N° 30 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Fondazioni: NON RILEVATE
Esposizione:
Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE
Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA
Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)
Copertura: A FALDE
Manto di copertura: COPPI E TEGOLE
Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE
Pavimentazione interna: COTTO
Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE
Volte: -
Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA
Terreno esclusivo: -
Posto auto: -
Soffitta, cantina o simili: -

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

Fondazioni: NON RILEVATE
Esposizione:
Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE
Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA
Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)
Copertura: A FALDE
Manto di copertura: COPPI E TEGOLE
Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE
Pavimentazione interna: COTTO
Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE
Volte: -
Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA
Terreno esclusivo: -
Posto auto: -
Soffitta, cantina o simili: -



BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

Fondazioni: NON RILEVATE
Esposizione:
Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE
Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA
Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)
Copertura: A FALDE
Manto di copertura: COPPI E TEGOLE
Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE
Pavimentazione interna: COTTO
Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE
Volte: -
Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA
Terreno esclusivo: -
Posto auto: -
Soffitta, cantina o simili: -



BENE N° 37 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO SECONDO

Fondazioni: NON RILEVATE
Esposizione:
Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE
Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA
Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE LATEROCEMENTO (SOPPALCHI)
Copertura: A FALDE
Manto di copertura: COPPI E TEGOLE



Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE
Pavimentazione interna: COTTO
Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE
Volte: -
Scale: INTERNE IN LEGNO E METALLO
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA
Terreno esclusivo: -
Posto auto: -
Soffitta, cantina o simili: -



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

L'immobile risulta libero

Si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stata accertata la presenza di conduttori transitori stante l'utilizzo a carattere ricettivo effettuato della proprietà, tuttavia, vista l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate si ritiene l'immobile libero.



BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

L'immobile risulta libero

Si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stato accertato l'utilizzo dello stesso quale deposito di biancheria e materiali casalinghi in stretta connessione con l'utilizzo ricettivo dell'intero complesso da parte della proprietà, tuttavia, vista l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate si ritiene l'immobile libero.

Si evidenzia che la presente unità è utilizzata dalla società **** Omissis **** come ufficio e reception.

BENE N° 28 - PALAZZO STORICO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO S1-T

L'immobile risulta libero



Si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stata accertata la presenza di conduttori transitori stante l'utilizzo a carattere ricettivo effettuato della proprietà, tuttavia, vista l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate si ritiene l'immobile libero.

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

L'immobile risulta libero



Si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stata accertata la presenza di conduttori transitori stante l'utilizzo a carattere ricettivo effettuato della proprietà, tuttavia, vista l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate si ritiene l'immobile libero.



BENE N° 30 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

L'immobile risulta libero

Si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stata accertata la presenza di conduttori transitori stante l'utilizzo a carattere ricettivo effettuato della proprietà, tuttavia, vista l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate si ritiene l'immobile libero.

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

L'immobile risulta libero



Si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stata accertata la presenza di conduttori transitori stante l'utilizzo a carattere ricettivo effettuato della proprietà, tuttavia, vista l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate si ritiene l'immobile libero.

BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

L'immobile risulta libero



Si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stata accertata la presenza di conduttori transitori stante l'utilizzo a carattere ricettivo effettuato della proprietà, tuttavia, vista l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate si ritiene l'immobile libero.



BENE N° 33 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

L'immobile risulta libero

Vedi attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.



BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

L'immobile risulta libero

Si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stata accertata la presenza di conduttori transitori stante l'utilizzo a carattere ricettivo effettuato della proprietà, tuttavia, vista l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate si ritiene l'immobile libero.

BENE N° 37 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO SECONDO

L'immobile risulta libero

Si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stato accertato l'utilizzo dello stesso quale deposito di biancheria e materiali casalinghi in stretta connessione con l'utilizzo ricettivo dell'intero complesso da parte della proprietà, tuttavia, vista l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate si ritiene l'immobile libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965		
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186		
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186		
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186
Dal 30/06/2000 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6148	4005
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis **** in quanto sia nella descrizione che nella planimetria

catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186
Dal 30/06/2000 al	**** Omissis ****	Compravendita			

06/11/2002		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6148	4005
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V		
Dal 06/11/2002 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	06/11/2002	77725	16924
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	21/11/2002	9686	6256
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis ****, in quanto sia nella descrizione che nella planimetria

catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

BENE N° 28 - PALAZZO STORICO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186
Dal 30/06/2000 al	**** Omissis ****	Compravendita			

06/11/2002		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6148	4005
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V
Dal 06/11/2002 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	06/11/2002	77725	16924
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	21/11/2002	9686	6256
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis ****, in quanto sia nella descrizione che nella planimetria

catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186
Dal 30/06/2000 al	**** Omissis ****	Compravendita			

06/11/2002		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6148	4005
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V
Dal 06/11/2002 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	06/11/2002	77725	16924
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	21/11/2002	9686	6256
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis ****, in quanto sia nella descrizione che nella planimetria

catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

BENE N° 30 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186		
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186		
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186		
Dal 30/06/2000 al	**** Omissis ****	Compravendita			

06/11/2002		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6148	4005
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V
Dal 06/11/2002 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	06/11/2002	77725	16924
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	21/11/2002	9686	6256
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis **** in quanto sia nella descrizione che nella planimetria

catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186		
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186		
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186		
Dal 30/06/2000 al	**** Omissis ****	Compravendita			

06/11/2002		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6148	4005
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V
Dal 06/11/2002 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	06/11/2002	77725	16924
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	21/11/2002	9686	6256
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis **** in quanto sia nella descrizione che nella planimetria

catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società**** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig. **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186
Dal 30/06/2000 al	**** Omissis ****	Compravendita			

05/07/2018		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6148	4005
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis **** in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

BENE N° 33 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186
Dal 30/06/2000 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6148	4005
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis ****, in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842	
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	

		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	58	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	59	1186
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Pistoia	28/06/2000	60	1186		
Dal 30/06/2000 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6148	4005
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277

del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis **** in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** vendono alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

BENE N° 37 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO SECONDO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 20/02/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6062	1932
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6060	1930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 629
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1942 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Filippo Catalano	06/03/1942	6061	1931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	10/03/1942	Volume 746	Articolo 630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/1969 al 26/05/1972	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Piero o Pietro fù Ruggero			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	25/06/1969	Volume 2196	Articolo 3881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	30/05/1969	81	842
Dal 26/05/1972 al 14/09/1980	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	08/11/1972	9629	7204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	09/09/1972	32	879
Dal 14/09/1980 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	16/12/1981	7285	4815

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	21/01/1981	47	965
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Faraon Antonietta Bruna (DENUNCIA INTEGRATIVA ALLA N. 47 VOL. 965 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1564	972
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	28/06/2000	60	1186		
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Maria (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 32 VOL. 879 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1563	971
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	28/06/2000	59	1186		
Dal 28/06/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di Fancelli Pietro o Piero (TRATTASI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA ALLA N. 81 VOL. 842 PER OMISSIONE DI CESPITE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	27/02/2001	1561	969
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	28/06/2000	58	1186		

		Pistoia			
Dal 30/06/2000 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	30/06/2000	65962	15961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	26/07/2000	6148	4005
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	19/07/2000	1992	V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che negli atti ai rogiti del Notaio Filippo Catalano gli immobili di cui trattasi sono identificati al Vecchio Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che nella denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è stata erroneamente attribuita la quota di piena proprietà anziché una parte di nuda proprietà ed una parte di piena proprietà come effettivamente risultava.

Si evidenzia che in data 06 novembre 2002 con atto di trasferimento a titolo gratuito ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 77725 raccolta 16924 trascritto a Pistoia in data 21 novembre 2002 al n. 6256 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo gratuito alla società **** Omissis **** "porzione di unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare in Pistoia via Bozzi n. 6 e più precisamente mappale n. 277 del foglio 204", in quanto come descritto in premessa di detto atto, nell'atto Ersoch del 30 giugno 2000 la particella n. 277 del foglio n. 204 è stata trasferita erroneamente al sig. **** Omissis **** poiché nella visura catastale era unita al mappale n. 275 subalterno n. 3, acquistato dallo stesso, mentre doveva essere acquistata dalla società **** Omissis ****, in quanto sia nella descrizione che nella planimetria catastale detta particella n. 277 era giustamente unita alla particella n. 275 subalterno n. 32 (derivata dalla soppressione della particella n. 275 subalterno n. 1) acquistata dalla società **** Omissis ****.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 84 di registro particolare, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 24 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 22, 23 (con diritto di passo al subalterno n. 25), 25, 21, 14, 28, 29, 27 e 26.

Si evidenzia che in data 11 dicembre 2002 con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marcello Calamari coadiutore del notaio Maurizio Ersoch repertorio n. 78428 raccolta 16995 trascritto a Pistoia in data 07 gennaio 2003 al n. 85 di registro particolare, il sig. **** Omissis **** vendono alla società

**** Omissis **** i beni distinti dal mappale n. 275 subalterni n. 30 (con diritto di passo dal subalterno n. 12), 31.

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 11/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8406 - Reg. part. 2503
Quota: 1/1
Importo: € 4.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.150.000,00
Spese: € 2.150.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35746
N° raccolta: 4542
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159
Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITÀ DI DEBITORE IPOTECARIO.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pistoia il 25/03/2016



Reg. gen. 2336 - Reg. part. 380
Quota: 1/1
Importo: € 294.187,62
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 147.093,81
Rogante: Equitalia centro S.p.a.
Data: 23/03/2016
N° repertorio: 667
N° raccolta: 8916



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE UNITA' IMMOBILIARE E' STATA COLPITA DAL PIGNORAMENTO R.P. 4695/2013 IN MODO ERRATO IN QUANTO, NELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE LA STESSA U.I. RISULTA ERRONEAMENTE INDICATA NEL COMUNE DI PESCIA ANZICHE' NEL COMUNE DI PISTOIA, PERTANTO E' INDICATO CHE LA NOTA E' VALIDA SOLO PER GLI IMMOBILI DI COMPETENZA DELLA CIRCOSCRIZIONE. ANDANDO A VERIFICARE IL TITOLO DEL PIGNORAMENTO SI RILEVA CHE NELLO STESSO IL COMUNE E' CORRETTAMENTE INDICATO.

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 06/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 30/10/2003
Reg. gen. 11395 - Reg. part. 2318
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
Data: 21/10/2003
N° repertorio: 87319
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio
Iscritto a Pistoia il 05/12/2003
Reg. gen. 12857 - Reg. part. 2633



Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
Data: 21/10/2003
N° repertorio: 87319



Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE IPOTECARIA E' RELATIVA ALL'ATTO DI MUTUO DI CUI ALLA PRECEDENTE ISCRIZIONE R.P. 2318/2003 IN QUANTO LA STESSA RISULTAVA ERRONEAMENTE ISCRITTA COME RIPORTATO NEL QUADRO D DELLA NOTA. A MARGINE DI DETTA FORMALITA' E' STATA ANNOTATA IN DATA 15/06/2009 R.P. N. 935 QUIETANZA E CONFERMA.

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

Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8405 - Reg. part. 2502
Quota: 1/1
Importo: € 3.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.550.000,00
Spese: € 1.550.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35745
N° raccolta: 4541

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE **** Omissis **** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

BENE N° 28 - PALAZZO STORICO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 06/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Pistoia il 30/10/2003
 Reg. gen. 11395 - Reg. part. 2318
 Quota: 1/1
 Importo: € 3.200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Capitale: € 1.600.000,00
 Spese: € 1.600.000,00
 Percentuale interessi: 3,73 %
 Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
 Data: 21/10/2003
 N° repertorio: 87319
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio
 Iscritto a Pistoia il 05/12/2003
 Reg. gen. 12857 - Reg. part. 2633
 Quota: 1/1
 Importo: € 3.200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.600.000,00
 Spese: € 1.600.000,00
 Percentuale interessi: 3,73 %
 Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
 Data: 21/10/2003
 N° repertorio: 87319
 Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE IPOTECARIA E' RELATIVA ALL'ATTO DI MUTUO DI CUI ALLA PRECEDENTE ISCRIZIONE R.P. 2318/2003 IN QUANTO LA STESSA RISULTAVA ERRONEAMENTE ISCRITTA COME RIPORTATO NEL QUADRO D DELLA NOTA. A MARGINE DI DETTA FORMALITA' E' STATA ANNOTATA IN DATA 15/06/2009 R.P. N. 935 QUIETANZA E CONFERMA.
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
 Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
 Reg. gen. 8405 - Reg. part. 2502
 Quota: 1/1
 Importo: € 3.100.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.550.000,00
 Spese: € 1.550.000,00
 Percentuale interessi: 6,018 %
 Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
 Data: 31/07/2007
 N° repertorio: 35745
 N° raccolta: 4541
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
 Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
 Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.800.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 900.000,00

Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO ANT****
Omissis **** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489

Note: Si precisa che la presente formalità ha colpito in maniera incompleta il bene di cui trattasi in quanto nella nota di trascrizione è stato omissis il mappale n. 277 subalterno n. 2.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46

Note: Si precisa che la presente formalità ha colpito in maniera incompleta il bene di cui trattasi in quanto nella nota di trascrizione è stato omissis il mappale n. 277 subalterno n. 2.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****



BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 06/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 30/10/2003

Reg. gen. 11395 - Reg. part. 2318

Quota: 1/1

Importo: € 3.200.000,00

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

Capitale: € 1.600.000,00

Spese: € 1.600.000,00

Percentuale interessi: 3,73 %

Rogante: Notaio Maurizio Ersoch

Data: 21/10/2003

N° repertorio: 87319



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio

Iscritto a Pistoia il 05/12/2003

Reg. gen. 12857 - Reg. part. 2633

Quota: 1/1

Importo: € 3.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.600.000,00

Spese: € 1.600.000,00

Percentuale interessi: 3,73 %

Rogante: Notaio Maurizio Ersoch

Data: 21/10/2003

N° repertorio: 87319

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE IPOTECARIA E' RELATIVA ALL'ATTO DI MUTUO DI CUI ALLA PRECEDENTE ISCRIZIONE R.P. 2318/2003 IN QUANTO LA STESSA RISULTAVA ERRONEAMENTE ISCRITTA COME RIPORTATO NEL QUADRO D DELLA NOTA. A MARGINE DI DETTA FORMALITA' E' STATA ANNOTATA IN DATA 15/06/2009 R.P. N. 935 QUIETANZA E CONFERMA.



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

Iscritto a Pistoia il 01/08/2007

Reg. gen. 8405 - Reg. part. 2502



Quota: 1/1
Importo: € 3.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.550.000,00
Spese: € 1.550.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35745
N° raccolta: 4541



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775

Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307

Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070

Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia



Data: 23/04/2012

N° repertorio: 489

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069

Quota: 1/1

Importo: € 21.264,75

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.000,00

Spese: € 6.264,75

Interessi: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 18/01/2007

N° repertorio: 46



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

BENE N° 30 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 06/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 30/10/2003

Reg. gen. 11395 - Reg. part. 2318

Quota: 1/1

Importo: € 3.200.000,00

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

Capitale: € 1.600.000,00

Spese: € 1.600.000,00

Percentuale interessi: 3,73 %

Rogante: Notaio Maurizio Ersoch

Data: 21/10/2003

N° repertorio: 87319

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio

Iscritto a Pistoia il 05/12/2003

Reg. gen. 12857 - Reg. part. 2633

Quota: 1/1

Importo: € 3.200.000,00

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



Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.600.000,00

Spese: € 1.600.000,00

Percentuale interessi: 3,73 %

Rogante: Notaio Maurizio Ersoch

Data: 21/10/2003

N° repertorio: 87319

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE IPOTECARIA E' RELATIVA ALL'ATTO DI MUTUO DI CUI ALLA PRECEDENTE ISCRIZIONE R.P. 2318/2003 IN QUANTO LA STESSA RISULTAVA ERRONEAMENTE ISCRITTA COME RIPORTATO NEL QUADRO D DELLA NOTA. A MARGINE DI DETTA FORMALITA' E' STATA ANNOTATA IN DATA 15/06/2009 R.P. N. 935 QUIETANZA E CONFERMA.



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

Iscritto a Pistoia il 01/08/2007

Reg. gen. 8405 - Reg. part. 2502

Quota: 1/1

Importo: € 3.100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.550.000,00

Spese: € 1.550.000,00

Percentuale interessi: 6,018 %

Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi

Data: 31/07/2007

N° repertorio: 35745

N° raccolta: 4541

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 07/10/2010

Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775

Quota: 1/1

Importo: € 1.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 900.000,00

Spese: € 900.000,00

Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi

Data: 30/09/2010

N° repertorio: 38018

N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.



- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012

Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Spese: € 82.053,74

Interessi: € 2.946,26



Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070

Quota: 1/1

Importo: € 14.842,42

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.842,42

Spese: € 4.000,00

Interessi: € 3.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 23/04/2012

N° repertorio: 489

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069

Quota: 1/1

Importo: € 21.264,75

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.000,00

Spese: € 6.264,75

Interessi: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 18/01/2007

N° repertorio: 46



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 06/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 30/10/2003

Reg. gen. 11395 - Reg. part. 2318

Quota: 1/1

Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
Data: 21/10/2003
N° repertorio: 87319



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio

Iscritto a Pistoia il 05/12/2003
Reg. gen. 12857 - Reg. part. 2633
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
Data: 21/10/2003
N° repertorio: 87319

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE IPOTECARIA E' RELATIVA ALL'ATTO DI MUTUO DI CUI ALLA PRECEDENTE ISCRIZIONE R.P. 2318/2003 IN QUANTO LA STESSA RISULTAVA ERRONEAMENTE ISCRITTA COME RIPORTATO NEL QUADRO D DELLA NOTA. A MARGINE DI DETTA FORMALITA' E' STATA ANNOTATA IN DATA 15/06/2009 R.P. N. 935 QUIETANZA E CONFERMA.

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

Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8405 - Reg. part. 2502
Quota: 1/1
Importo: € 3.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.550.000,00
Spese: € 1.550.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35745
N° raccolta: 4541



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010



N° repertorio: 38018

N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis
**** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012

Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Spese: € 82.053,74

Interessi: € 2.946,26

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/11/2011

N° repertorio: 1052

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070

Quota: 1/1

Importo: € 14.842,42

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.842,42

Spese: € 4.000,00

Interessi: € 3.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 23/04/2012

N° repertorio: 489

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069

Quota: 1/1

Importo: € 21.264,75

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.000,00

Spese: € 6.264,75

Interessi: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 18/01/2007

N° repertorio: 46

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 11/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8406 - Reg. part. 2503
Quota: 1/1
Importo: € 4.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.150.000,00
Spese: € 2.150.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35746
N° raccolta: 4542
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159
Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI DEBITORE IPOTECARIO.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pistoia il 25/03/2016
Reg. gen. 2336 - Reg. part. 380
Quota: 1/1
Importo: € 294.187,62
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 147.093,81
Rogante: Equitalia centro S.p.a.
Data: 23/03/2016

N° repertorio: 667
N° raccolta: 8916

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 33 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 11/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8406 - Reg. part. 2503
Quota: 1/1
Importo: € 4.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.150.000,00
Spese: € 2.150.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35746
N° raccolta: 4542



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159



Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI DEBITORE IPOTECARIO.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pistoia il 25/03/2016
Reg. gen. 2336 - Reg. part. 380
Quota: 1/1
Importo: € 294.187,62
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 147.093,81
Rogante: Equitalia centro S.p.a.
Data: 23/03/2016
N° repertorio: 667
N° raccolta: 8916



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 11/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8406 - Reg. part. 2503
Quota: 1/1
Importo: € 4.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.150.000,00
Spese: € 2.150.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35746
N° raccolta: 4542
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Capitale: € 900.000,00

Spese: € 900.000,00

Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi

Data: 30/09/2010

N° repertorio: 38018

N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI DEBITORE IPOTECARIO.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pistoia il 25/03/2016

Reg. gen. 2336 - Reg. part. 380

Quota: 1/1

Importo: € 294.187,62

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

Capitale: € 147.093,81

Rogante: Equitalia centro S.p.a.

Data: 23/03/2016

N° repertorio: 667

N° raccolta: 8916

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 37 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO SECONDO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 11/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pistoia il 25/03/2016

Reg. gen. 2336 - Reg. part. 380

Quota: 1/1

Importo: € 294.187,62

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

Capitale: € 147.093,81

Rogante: Equitalia centro S.p.a.

Data: 23/03/2016

N° repertorio: 667

N° raccolta: 8916

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area



Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo
Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari



Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO CELLESI

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari



Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

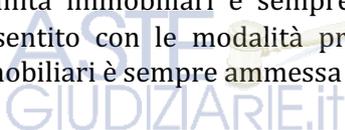
Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)



Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.



Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

- edificio specialistico religioso
- edificio specialistico civile
- palazzo
- palazzetto
- edificio modulare di base
- edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

- edificio specialistico otto/novecentesco
- edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo

Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti



Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO CELLESI



Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.



Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso
edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)
la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;
il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;
l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;
l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:
direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)
direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);
le attività commerciali al solo piano terreno.

BENE N° 28 - PALAZZO STORICO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO S1-T

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo

Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO CELLESI

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali.

Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:
edificio specialistico religioso

edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione



Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza

alterare la sua conformazione originaria)
direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);
le attività commerciali al solo piano terreno.



BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie
Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo
Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie
Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti
Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo
Art. 18 Palazzo

Edificio
PALAZZO CELLESI



Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che

comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

- edificio specialistico religioso
- edificio specialistico civile
- palazzo
- palazzetto
- edificio modulare di base
- edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

- edificio specialistico otto/novecentesco
- edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:

fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo



Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.



Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.

BENE N° 30 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1



N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area



Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo

Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari



Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO CELLESI



Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

- edificio specialistico religioso
- edificio specialistico civile
- palazzo
- palazzetto
- edificio modulare di base
- edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

- edificio specialistico otto/novecentesco
- edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico).

Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo

Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO CELLESI

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari



Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi



Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso
edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:

fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico).

Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere

l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.

BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo

Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO CELLESI

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e

l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

- edificio specialistico religioso
- edificio specialistico civile
- palazzo
- palazzetto
- edificio modulare di base
- edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie

tipologiche:
edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico).

Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area



Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo
Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari



Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO CELLESI

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari



Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

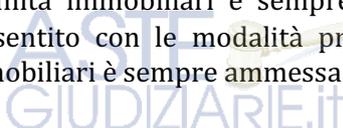
Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)



Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.



Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

- edificio specialistico religioso
- edificio specialistico civile
- palazzo
- palazzetto
- edificio modulare di base
- edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

- edificio specialistico otto/novecentesco
- edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.

BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo

Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie

?Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

?Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

?Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO CELLESI



Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.



Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso
edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)
la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;
il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;
l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;
l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:
direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)
direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);
le attività commerciali al solo piano terreno.

BENE N° 37 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO SECONDO

N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo

Edificio PALAZZO CELLESI

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO CELLESI

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali.

Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:
edificio specialistico religioso

edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione



Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza

alterare la sua conformazione originaria)
direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);
le attività commerciali al solo piano terreno.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006

ABITABILITA' n. 291/2005 protocollo n. 60704 del 11/10/2005

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



Si evidenzia che per quanto attiene la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei grafici allegati alle suddette pratiche edilizie, si sono riscontrate delle irregolarità anche di carattere grafico che potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una relativa pratica edilizia.

Il costo complessivo di tale pratica viene complessivamente stimato in euro 2.500,00 tra onorari lordi

e sanzione amministrativa.

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006

ABITABILITA' n. 185/2006 protocollo n. 32112 del 17/05/2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

BENE N° 28 - PALAZZO STORICO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO S1-T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002

- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006

ABITABILITA' n. 186/2006 protocollo n. 32113 del 17/05/2006



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

BENE N° 30 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006



ABITABILITA'. 187/2006 protocollo n. 32114 del 17/05/2006



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006

ABITABILITA' n. 188/2006 protocollo n. 32116 del 17/05/2006



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006

ABITABILITA' n. 186/2006 protocollo n. 32113 del 17/05/2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



BENE N° 33 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
L'immobile non risulta agibile.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002

- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

BENE N° 37 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO SECONDO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 706/2001 acquisita al protocollo generale al n. 21837 in data 06 aprile 2001
- D.I.A. N. 706/2/2001 acquisita al protocollo generale al n. 25112 in data 20 aprile 2001, variante alla precedente
- D.I.A. N. 2601/2001 acquisita al protocollo generale al n. 76372 in data 22 novembre 2001
- D.I.A. N. 1791/2002 acquisita al protocollo generale al n. 48198 in data 01 agosto 2002
- D.I.A. N. 2004/2002 acquisita al protocollo generale al n. 54029 in data 06 settembre 2002
- D.I.A. N. 2360/2002 acquisita al protocollo generale al n. 65948 in data 28 ottobre 2002
- D.I.A. N. 2004/2/2002 acquisita al protocollo generale al n. 37147 in data 10 giugno 2003
- D.I.A. N. 2004/3/2002 acquisita al protocollo generale al n. 39190 in data 18 giugno 2003 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 263 del 11 settembre 2003
- D.I.A. N. 2537/2003 acquisita al protocollo generale al n. 76879 in data 26 novembre 2003
- D.I.A. N. 2004/4/2002 acquisita al protocollo generale al n. 40028 in data 13 luglio 2005 alla quale ha fatto seguito l'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 8 del 07 marzo 2006
- D.I.A. N. 2537/2/2003 acquisita al protocollo generale al n. 53238 in data 08 settembre 2005
- D.I.A. N. 2004/5/2002, quale variante finale, acquisita al protocollo generale al n. 31976 in data 17 maggio 2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

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

NON SONO STATE RISCONTRATE GESTIONI CONDOMINIALI

BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

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

NON SONO STATE RISCONTRATE GESTIONI CONDOMINIALI

BENE N° 28 - PALAZZO STORICO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO S1-T

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

NON SONO STATE RISCONTRATE GESTIONI CONDOMINIALI

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

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

NON SONO STATE RISCONTRATE GESTIONI CONDOMINIALI

BENE N° 30 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NON SONO STATE RISCONTRATE GESTIONI CONDOMINIALI

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NON SONO STATE RISCONTRATE GESTIONI CONDOMINIALI

BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NON SONO STATE RISCONTRATE GESTIONI CONDOMINIALI

BENE N° 33 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

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

NON SONO STATE RISCONTRATE GESTIONI CONDOMINIALI

BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NON SONO STATE RISCONTRATE GESTIONI CONDOMINIALI

BENE N° 37 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO SECONDO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

NON SONO STATE RISCONTRATE GESTIONI CONDOMINIALI



LOTTO 29

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 36** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 4, piano 1
- **Bene N° 38** - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano n. 10, piano T
- **Bene N° 39** - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano c.m. , piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 36 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PORTA SAN MARCO N. 4, PIANO 1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

BENE N° 38 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DEL PANTANO N. 10, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

BENE N° 39 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DEL PANTANO C.M. , PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

TITOLARITÀ

BENE N° 36 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PORTA SAN MARCO N. 4, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



BENE N° 38 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DEL PANTANO N. 10, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 39 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DEL PANTANO C.M. , PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 36 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PORTA SAN MARCO N. 4, PIANO 1

L'unità immobiliare oggetto di stima confina con proprietà **** Omissis **** proprietà **** Omissis **** parti condominiali s.s.a.

BENE N° 38 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DEL PANTANO N. 10, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di stima confina con proprietà **** Omissis **** proprietà **** Omissis **** proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 39 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DEL PANTANO C.M. , PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di stima confina con proprietà **** Omissis **** proprietà **** Omissis ****, via del Pantano, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 36 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PORTA SAN MARCO N. 4, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	137,00 mq	167,00 mq	1,00	167,00 mq	5,00 m	1
Terrazza	7,30 mq	7,30 mq	0,25	1,83 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				168,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				168,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

BENE N° 38 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DEL PANTANO N. 10, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

BENE N° 39 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DEL PANTANO C.M. , PIANO T

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

Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 36 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PORTA SAN MARCO N. 4, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/04/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 87, Sub. 1 Categoria C1 Cl.12, Cons. 110 Rendita € 2.817,79 Piano T Graffato al mappale 156
Dal 10/04/1994 al 21/03/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 87, Sub. 1 Categoria C1 Cl.12, Cons. 110 Rendita € 2.817,79 Piano T Graffato al mappale 156
Dal 21/03/1996 al 18/04/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 87, Sub. 32 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 302,13 Piano 1
Dal 18/04/1996 al 14/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 87, Sub. 32 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 302,13 Piano 1
Dal 14/03/2001 al 01/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 87, Sub. 32 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7 Rendita € 451,90 Piano 1
Dal 01/08/2002 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 87, Sub. 32 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7

		Superficie catastale 172 mq Rendita € 451,90
--	--	---

Si precisa che l'attuale intestazione corrisponde alla titolarità effettiva.



BENE N° 38 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DEL PANTANO N. 10, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/04/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 87, Sub. 1 Categoria C1 Cl.12, Cons. 110 Rendita € 2.817,79 Piano T Graffato al mappale 156
Dal 10/04/1994 al 21/03/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 87, Sub. 1 Categoria C1 Cl.12, Cons. 110 Rendita € 2.817,79 Piano T Graffato al mappale 156
Dal 21/03/1996 al 18/04/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 87, Sub. 12 Categoria F1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Piano T
Dal 18/04/1996 al 18/04/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 87, Sub. 12 Categoria F1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Piano T
Dal 18/04/1996 al 01/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 87, Sub. 12 Categoria F1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Piano T
Dal 01/08/2002 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 87, Sub. 12 Categoria F1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Piano T

Si precisa che l'attuale intestazione corrisponde alla titolarità effettiva.



BENE N° 39 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DEL PANTANO C.M., PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/04/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 87, Sub. 1 Categoria C1 Cl.12, Cons. 110 Rendita € 2.817,79 Piano T Graffato al mappale 156

Dal 10/04/1994 al 21/03/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 87, Sub. 1 Categoria C1 Cl.12, Cons. 110 Rendita € 2.817,79 Piano T Graffato al mappale 156
Dal 21/03/1996 al 18/04/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 87, Sub. 13 Categoria F1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Piano T
Dal 18/04/1996 al 18/04/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 87, Sub. 13 Categoria F1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Piano T
Dal 18/04/1996 al 01/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 87, Sub. 13 Categoria F1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Piano T
Dal 01/08/2002 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 87, Sub. 13 Categoria F1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Piano T

Si precisa che l'attuale intestazione corrisponde alla titolarità effettiva.

DATI CATASTALI

BENE N° 36 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PORTA SAN MARCO N. 4, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	223	87	32		A3	4	7	172 mq	451,9 €			

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI E SI RICONTRANO ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' GRAFICHE CHE NON INCIDONO SULLA RENDITA CATASTALE.



BENE N° 38 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DEL PANTANO N. 10, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	87	12		F1		12	12 mq		T	

BENE N° 39 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DEL PANTANO C.M. , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	87	13		F1		12	12 mq		T	

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 36 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PORTA SAN MARCO N. 4, PIANO 1**

Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Porta san Marco n. 4. L'unità immobiliare è in buoni condizioni di manutenzione generale, la tipologia edilizia è del tipo signorile con finiture tipiche di residenza storica; i soffitti in buona parte a cassettoni in legno hanno altezze superiori a 5 metri. Gli infissi sono il legno dotati di persiane. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale ubicata nel locale antibagno. Anche il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale.

PARTI COMUNI**BENE N° 36 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PORTA SAN MARCO N. 4, PIANO 1**

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) oltre alle parti individuate dai beni comuni non censibili e precisamente:
- mappale n. 87 subalterno n. 6 ingresso e vano scale a comune ai subalterni n. 24 dal 29 al 33, dal 36 al 40 ed al sub. 43.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 36 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PORTA SAN MARCO N. 4, PIANO 1

Si precisa che nell'atto Regni del 01/08/2002 repertorio n. 156.877 viene riportato che "esiste diritto di passo pedonale sulla rampa sub. 60 e 61 (oggi sub. 73) posta sul retro del fabbricato in oggetto, sul corridoio e sulle scale (sub. 57) che collegano il retro del fabbricato con l'ingresso condominiale sempre di proprietà di terzi, a favore della società **** Omissis ****

BENE N° 38 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DEL PANTANO N. 10, PIANO T

L'accesso alla unità in oggetto da via del Pantano è garantito da servitù di passo a carico del subalterno n. 52 (ex sub. n. 14).

Si riporta il testo dell'atto Ersoch repertorio n. 55312 del 18/04/1996:

G) "due aree poste sul lato est del fabbricato con accesso da via del Pantano individuate rispettivamente nel foglio n. 223 dal mappale n. 87 sub. n. 12 e 13, con diritto di passo sul mappale n. 87 sub. n. 14."

BENE N° 39 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DEL PANTANO C.M. , PIANO T

L'accesso alla unità in oggetto da via del Pantano è garantito da servitù di passo a carico del subalterno n. 52 (ex sub. n. 14).

Si riporta il testo dell'atto Ersoch repertorio n. 55312 del 18/04/1996:

G) "due aree poste sul lato est del fabbricato con accesso da via del Pantano individuate rispettivamente nel foglio n. 223 dal mappale n. 87 sub. n. 12 e 13, con diritto di passo sul mappale n. 87 sub. n. 14."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 36 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PORTA SAN MARCO N. 4, PIANO 1

Fondazioni: NON RILEVATE

Esposizione:

Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE

Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA

Solai: IN PARTE IN LEGNO ED IN PARTE A VOLTA

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: COPPI E TEGOLE

Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE

Pavimentazione interna: COTTO

Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE

Scale: IN PIETRA

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -

Soffitta, cantina o simili: -

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 36 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PORTA SAN MARCO N. 4, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



SI PRECISA CHE LA PRESENTE UNITA' IMMOBILIARE RISULTA UTILIZZATA COME UFFICIO DI RAPPRESENTAZA DA PARTE DELLA SIG.RA **** Omissis ****.

TUTTAVIA DALLE RICERCHE EFFETTUATE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE NON RISULTA PRESENTE NESSUN CONTRATTO DI ALCUNA NATURA.



BENE N° 38 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DEL PANTANO N. 10, PIANO T

L'immobile risulta libero

Vedi attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

BENE N° 39 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DEL PANTANO C.M. , PIANO T

L'immobile risulta libero



Vedi attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 36 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PORTA SAN MARCO N. 4, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1979 al 10/04/1994	**** Omissis ****	Denuncia di successione testamentaria in morte di Traversari Ugo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/06/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	15/05/1981	3076	2021
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Ufficio del registro di Pistoia		5	954
Dal 10/04/1994 al 18/04/1996	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione in morte di Giusti Delia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/04/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	26/08/1995	5555	3809
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
pistoia		36	1107		
Dal 18/04/1996 al 18/04/1996	**** Omissis ****	Compravendita sottoposta a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ersoch maurizio	18/04/1996	55313	12989
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	09/05/1996	3193	2137
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	03/05/1996	896	V		
Dal 18/04/1996 al 01/08/2002	**** Omissis ****	Atto di nomina di vendita soggetta a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ersoch Maurizio	18/04/1996	55316	12991
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	10/05/1996	3240	2172
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	13/05/1996	476			
Dal 18/04/1996 al 01/08/2002	**** Omissis ****	Compravendita soggetta a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ersoch Maurizio	19/04/1996	55312	12988
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		pistoia	19/04/1996	2816	1894
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	03/05/1996	895	V
Dal 01/08/2002 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita soggetta a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Regni Marco	01/08/2002	156877	24336
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	08/08/2002	7221	4672
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	07/08/2002	2510	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che in data 25/09/1996, con annotamento n. 1042 è stata presentata la cancellazione della condizione sospensiva relativa all'atto Ersoch del 18/04/1996 Rep. n. 55312 Trascritto il 19/04/1996 al n. 1894 reg. part.

Si evidenzia inoltre che in data 25/09/1996, con annotamento n. 1043 è stata presentata la cancellazione della condizione sospensiva relativa all'atto Ersoch del 18/04/1996 Rep. n. 55313 Trascritto il 09/05/1996 al n. 2137 reg. part.

Si evidenzia altresì che in data 25/09/1996, con annotamento n. 1044 è stata presentata la cancellazione della condizione sospensiva relativa all'atto Ersoch del 18/04/1996 Rep. n. 55316 Trascritto il 10/05/1996 al n. 2172 reg. part.

Il sottoscritto precisa che la condizione sospensiva relativa agli atti sopra citati è relativa al vincolo di cui alla Legge del 1 Giugno 1939 n. 1089, come da notifica del D.M. della Pubblica Istruzione del 31 Maggio 1955, vincolo trascritto a Pistoia il 18/06/1955 Volume n. 1089 articolo n. 2431 a favore del Ministero della Pubblica istruzione (Direzione Generale Antichità e Belle Arti).

Si evidenzia inoltre che in data 13/01/2009, con annotamento n. 62 è stata presentata la cancellazione della condizione sospensiva relativa all'atto Regni del 01/08/2002 Rep. n. 156877 Trascritto il 08/08/2002 al n. 4672 reg. part.

Il sottoscritto precisa che la condizione sospensiva relativa agli atti sopra citati è relativa al vincolo di cui alla Legge del 1 Giugno 1939 n. 1089, come da notifica del D.M. della Pubblica Istruzione del 31 Maggio 1955, vincolo trascritto a Pistoia il 18/06/1955 Volume n. 1089 articolo n. 2431 a favore del Ministero della Pubblica istruzione (Direzione Generale Antichità e Belle Arti).

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

N.B. Il sottoscritto evidenzia che dallo studio della cronistoria dei contratti sopra riportati emerge che:

1) con atto Ersoch repertorio n. 55312, compraventita sottoposta a condizione sospensiva, in primo luogo, la società **** Omissis **** acquistava la quota di 84/90 di piena proprietà sul bene oggetto del presente lotto.

2) con atto Ersoch repertorio n. 55313, compraventita sottoposta a condizione sospensiva, il sig. **** Omissis ****, dichiaratosi in regime di comunione legale dei beni con la sir.ra **** Omissis **** (come è possibile riscontrare dall'atto di matrimonio allegato alla presente al n. 175, dal quale si evince che i coniugi hanno scelto il regime di separazione a far data dal 11/10/1999 con atto ai rogiti Ersoch Maurizio), acquistava il bene in oggetto quale bene personale così come precisato nella postilla "1) adde: e quindi come bene personale. Postilla approvata". Si precisa che in detto atto non compare la sig.ra **** Omissis **** per espressamente escludere dalla comunione il bene in questione, pertanto si ritiene che con detto atto i diritti siano stati acquistati da entrambi i coniugi e non solo dal sig. **** Omissis ****.

3) con atto Ersoch repertorio n. 55316, atto di nomina di vendita soggetta a condizione sospensiva, in primo luogo, la società **** Omissis **** acquistava esclusivamente dal sig. **** Omissis **** la quota di 6/90 di piena proprietà sul bene oggetto del presente lotto (nel presente atto l'immobile viene trattato come bene personale).

BENE N° 38 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DEL PANTANO N. 10, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1979 al 10/04/1994	**** Omissis ****	Denuncia di successione testamentaria in morte di Traversari Ugo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/06/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	15/05/1981	3076	2021
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del registro di Pistoia	5	954		
Dal 10/04/1994 al 18/04/1996	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione in morte di Giusti Delia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/04/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	26/08/1995	5555	3809
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		pistoia		36	1107
Dal 18/04/1996 al 18/04/1996	**** Omissis ****	Compravendita sottoposta a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ersoch maurizio	18/04/1996	55313	12989
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	09/05/1996	3193	2137
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	03/05/1996	896	V		
Dal 18/04/1996 al 01/08/2002	**** Omissis ****	Atto di nomina di vendita soggetta a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ersoch Maurizio	18/04/1996	55316	12991
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	10/05/1996	3240	2172
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	13/05/1996	476			
Dal 18/04/1996 al 01/08/2002	**** Omissis ****	Compravendita soggetta a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ersoch Maurizio	19/04/1996	55312	12988
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		pistoia	19/04/1996	2816	1894
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	03/05/1996	895	V		
Dal 01/08/2002 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita soggetta a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Regni Marco	01/08/2002	156877	24336
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	08/08/2002	7221	4672		

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	07/08/2002	2510	1V



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che in data 25/09/1996, con annotamento n. 1042 è stata presentata la cancellazione della condizione sospensiva relativa all'atto Ersoch del 18/04/1996 Rep. n. 55312 Trascritto il 19/04/1996 al n. 1894 reg. part.

Si evidenzia inoltre che in data 25/09/1996, con annotamento n. 1043 è stata presentata la cancellazione della condizione sospensiva relativa all'atto Ersoch del 18/04/1996 Rep. n. 55313 Trascritto il 09/05/1996 al n. 2137 reg. part.

Si evidenzia altresì che in data 25/09/1996, con annotamento n. 1044 è stata presentata la cancellazione della condizione sospensiva relativa all'atto Ersoch del 18/04/1996 Rep. n. 55316 Trascritto il 10/05/1996 al n. 2172 reg. part.

Il sottoscritto precisa che la condizione sospensiva relativa agli atti sopra citati è relativa al vincolo di cui alla Legge del 1 Giugno 1939 n. 1089, come da notifica del D.M. della Pubblica Istruzione del 31 Maggio 1955, vincolo trascritto a Pistoia il 18/06/1955 Volume n. 1089 articolo n. 2431 a favore del Ministero della Pubblica istruzione (Direzione Generale Antichità e Belle Arti).

Si evidenzia inoltre che in data 13/01/2009, con annotamento n. 62 è stata presentata la cancellazione della condizione sospensiva relativa all'atto RegniE del 01/08/2002 Rep. n. 156877 Trascritto il 08/08/2002 al n. 4672 reg. part.

Il sottoscritto precisa che la condizione sospensiva relativa agli atti sopra citati è relativa al vincolo di cui alla Legge del 1 Giugno 1939 n. 1089, come da notifica del D.M. della Pubblica Istruzione del 31 Maggio 1955, vincolo trascritto a Pistoia il 18/06/1955 Volume n. 1089 articolo n. 2431 a favore del Ministero della Pubblica istruzione (Direzione Generale Antichità e Belle Arti).

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

BENE N° 39 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DEL PANTANO C.M. , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1979 al 10/04/1994	**** Omissis ****	Denuncia di successione testamentaria in morte di Traversari Ugo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/06/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria di Pistoia	15/05/1981	3076	2021
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia		5	954
Dal 10/04/1994 al 18/04/1996	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione in morte di Giusti Delia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/04/1994		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	26/08/1995	5555	3809
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		pistoia		36	1107
Dal 18/04/1996 al 18/04/1996	**** Omissis ****	Compravendita sottoposta a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ersoch maurizio	18/04/1996	55313	12989
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	09/05/1996	3193	2137
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	03/05/1996	896	V
Dal 18/04/1996 al 01/08/2002	**** Omissis ****	Atto di nomina di vendita soggetta a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ersoch Maurizio	18/04/1996	55316	12991
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	10/05/1996	3240	2172
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	13/05/1996	476	
Dal 18/04/1996 al 01/08/2002	**** Omissis ****	Compravendita soggetta a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Ersoch Maurizio	19/04/1996	55312	12988
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		pistoia	19/04/1996	2816	1894
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	03/05/1996	895	V
Dal 01/08/2002 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita soggetta a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Regni Marco	01/08/2002	156877	24336
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	08/08/2002	7221	4672
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	07/08/2002	2510	1V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che in data 25/09/1996, con annotamento n. 1042 è stata presentata la cancellazione della condizione sospensiva relativa all'atto Ersoch del 18/04/1996 Rep. n. 55312 Trascritto il 19/04/1996 al n. 1894 reg. part.

Si evidenzia inoltre che in data 25/09/1996, con annotamento n. 1043 è stata presentata la cancellazione della condizione sospensiva relativa all'atto Ersoch del 18/04/1996 Rep. n. 55313 Trascritto il 09/05/1996 al n. 2137 reg. part.

Si evidenzia altresì che in data 25/09/1996, con annotamento n. 1044 è stata presentata la cancellazione della condizione sospensiva relativa all'atto Ersoch del 18/04/1996 Rep. n. 55316 Trascritto il 10/05/1996 al n. 2172 reg. part.

Il sottoscritto precisa che la condizione sospensiva relativa agli atti sopra citati è relativa al vincolo di cui alla Legge del 1 Giugno 1939 n. 1089, come da notifica del D.M. della Pubblica Istruzione del 31 Maggio 1955, vincolo trascritto a Pistoia il 18/06/1955 Volume n. 1089 articolo n. 2431 a favore del Ministero della Pubblica Istruzione (Direzione Generale Antichità e Belle Arti).

Si evidenzia inoltre che in data 13/01/2009, con annotamento n. 62 è stata presentata la cancellazione della condizione sospensiva relativa all'atto RegniE del 01/08/2002 Rep. n. 156877 Trascritto il 08/08/2002 al n. 4672 reg. part.

Il sottoscritto precisa che la condizione sospensiva relativa agli atti sopra citati è relativa al vincolo di cui alla Legge del 1 Giugno 1939 n. 1089, come da notifica del D.M. della Pubblica Istruzione del 31 Maggio 1955, vincolo trascritto a Pistoia il 18/06/1955 Volume n. 1089 articolo n. 2431 a favore del

Ministero della Pubblica istruzione (Direzione Generale Antichità e Belle Arti).

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 36 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PORTA SAN MARCO N. 4, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 11/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 20/01/2009
Reg. gen. 480 - Reg. part. 74
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Spese: € 600.000,00
Percentuale interessi: 5,193 %
Rogante: Notaio Rizzi Ruggiero Alberto
Data: 15/01/2009
N° repertorio: 36807
N° raccolta: 5293
Note: Il sottoscritto CTU precisa che la formalità sopra citata grava solo sul mappale 87 subalterno 32 del foglio 223
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159



Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis
**** IN QUALITA' DI DEBITORE IPOTECARIO.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012

Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Spese: € 82.053,74

Interessi: € 2.946,26

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/11/2011

N° repertorio: 1052

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070

Quota: 1/1

Importo: € 14.842,42

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.842,42

Spese: € 4.000,00

Interessi: € 3.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 23/04/2012

N° repertorio: 489

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069

Quota: 1/1

Importo: € 21.264,75

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.000,00

Spese: € 6.264,75

Interessi: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 18/01/2007

N° repertorio: 46

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 11/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159
Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI DEBITORE IPOTECARIO.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 39 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DEL PANTANO C.M. , PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 11/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159
Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI DEBITORE IPOTECARIO.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1

Importo: € 14.842,42

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.842,42

Spese: € 4.000,00

Interessi: € 3.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 23/04/2012

N° repertorio: 489

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069

Quota: 1/1

Importo: € 21.264,75

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.000,00

Spese: € 6.264,75

Interessi: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 18/01/2007

N° repertorio: 46

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis **** , **** Omissis **** , **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 36 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PORTA SAN MARCO N. 4,
PIANO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Edificio PALAZZO ROSPIGLIOSI

Unità edilizie

?Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari



Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo

Edificio



PALAZZO ROSPIGLIOSI

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.



Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità

edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

- edificio specialistico religioso
- edificio specialistico civile
- palazzo
- palazzetto
- edificio modulare di base
- edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

- edificio specialistico otto/novecentesco
- edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.

BENE N° 38 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DEL PANTANO N. 10, PIANO T

Edificio PALAZZO ROSPIGLIOSI

Unità edilizie

?Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

?Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

?Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO ROSPIGLIOSI

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso

edificio specialistico civile

palazzo

palazzetto

edificio modulare di base
edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:

fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.

Edificio PALAZZO ROSPIGLIOSI

Unità edilizie

?Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

?Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

?Art. 18 Palazzo

Edificio

PALAZZO ROSPIGLIOSI

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle

opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso
edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione



Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è

conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico).

Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impianti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 36 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PORTA SAN MARCO N. 4, PIANO 1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 1715/1996 del 05 novembre 1996 con relativo nulla osta della soprintendenza p. 20871 del 10 ottobre 1996.

- C.E. n. 515 del 08 ottobre 1999 relativa alla p.e. N. 801/1998 del 03 luglio 1998 con relativo nulla osta della soprintendenza p. 23159 del 31 dicembre 1998.

- C.E. n. 597 del 16 novembre 2000 relativa alla p.e. N. 801/2/1998 con relativo nulla osta della soprintendenza p. 16639 del 12 dicembre 2000.

- C.E. n. 178 del 18 giugno 2004 relativa alla p.e. N. 801/3/1998 con relativo nulla osta della soprintendenza p. 20331 del 23 dicembre 2003.

- D.I.A. protocollo n. 70781 del 20 dicembre 2007 con relativo nulla osta della soprintendenza p. 6116 del 08 maggio 2006.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dalle verifiche effettuate, sovrapponendo il fedele rilievo dell'immobile ai grafici allegati all'ultima pratica edilizia sono emerse delle modeste difformità sia interne che prospettiche, per lo più di carattere grafico. Nello specifico è stata riscontrata l'errato posizionamento di una porta interna su parete portante, che sia dai grafici comunali che da quelli catastali risulta traslata.

Per la reolarizzazione delle difformità riscontrate occorre presentare una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo n. 209 della L.RL. 65/2014 per la quale, in relazione all'entità delle difformità ed a quanto previsto dal punto 6 (modalità di applicazione delle sanzioni) dell'allegato n. 1 al Regolamento Edilizio così come modificato dalla determinazione del Dirigente dell'urbanistica n. 1862 del 02/11/2016, trattandosi di edificio storico vincolato, per il quale è necessario Atto di Assenso Comunale e nulla osta della Soprintendenza, le sanzioni della sopraindicata tabella "B" sono raddoppiate con un massimo di €5.164, in quanto tali interventi incidono sui tessuti e sugli edifici storici.

Tale pratica (sanatoria edilizia e regolarizzazione catastale) comporterà un costo complessivo forfettariamente stimato in €. 5.000,00 per onorari tecnici e diritti comunali ed erariali.

Inoltre, trattandosi di opere aventi carattere strutturale, l'immobile dovrà essere reso conforme alla vigente normativa sismica mediante la realizzazione di quelle opere necessarie al fine di verificarne positivamente le modifiche eseguite (spostamento di apertura. Al fine di valutare prudenzialmente la questione il sottoscritto, non avendo ricevuto nel mandato la possibilità di effettuare verifiche puntuali a mezzo di tecnico competente in strutture, ne avendo avuto la possibilità di effettuare indagini o saggi di carattere invasivo in situ (trattandosi inoltre di fabbricato vincolato), ha proceduto alla quantificazione della soluzione peggiorativa ovvero quella di dover effettuare opere di adeguamento individuate in cerchiature metalliche al fine di ricreare la consistenza delle murature demolite. Tale aspetto è stato complessivamente stimato in via forfettaria in euro 10.000,00 comprensivi di pratica sismica ed opere di adeguamento (cerchiature).

SI EVIDENZIA CHE IN RELAZIONE ALLE OPERE STRUTTURALI ESEGUITE IN ASSENZA DI AUTORIZZAZIONI NON SI E', IN QUESTA FASE, IN GRADO DI QUANTIFICARE LA EVENTUALE SANZIONE CHE POTREBBE ESSERE APPLICATA ANCHE IN RELAZIONE ALL'ASPETTO PENALE CHE TALI OPERE COMPORTANO E CHE POSSONO ESSERE VALUTATE SOLO IN SEDE DI PRESENTAZIONE DELLA PRATICA.

Il sottoscritto evidenzia in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile il tutto come sopra esposto sulla base di accurate verifiche che, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto ed in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, non risulta possibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, è evidente la impossibilità di sostituirsi all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito dell'istruttoria completa e conseguente alla

presentazione di idonee pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Pertanto dovrà essere detratta dalla valutazione la somma complessiva di €. 20.164,00.

BENE N° 38 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DEL PANTANO N. 10, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 1715/1996 del 05 novembre 1996 con relativo nulla osta della soprintendenza p. 20871 del 10 ottobre 1996.

- C.E. n. 515 del 08 ottobre 1999 relativa alla p.e. N. 801/1998 del 03 luglio 1998 con relativo nulla osta della soprintendenza p. 23159 del 31 dicembre 1998.

- C.E. n. 597 del 16 novembre 2000 relativa alla p.e. N. 801/2/1998 con relativo nulla osta della soprintendenza p. 16639 del 12 dicembre 2000.

- C.E. n. 178 del 18 giugno 2004 relativa alla p.e. N. 801/3/1998 con relativo nulla osta della soprintendenza p. 20331 del 23 dicembre 2003.

Fino a giungere all'attuale conformazione urbanistica data dalla variante finale alla DIA

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 39 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DEL PANTANO C.M. , PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

SI RILEVA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 1715/1996 del 05 novembre 1996 con relativo nulla osta della soprintendenza p. 20871 del 10 ottobre 1996.
- C.E. n. 515 del 08 ottobre 1999 relativa alla p.e. N. 801/1998 del 03 luglio 1998 con relativo nulla osta della soprintendenza p. 23159 del 31 dicembre 1998.
- C.E. n. 597 del 16 novembre 2000 relativa alla p.e. N. 801/2/1998 con relativo nulla osta della soprintendenza p. 16639 del 12 dicembre 2000.
- C.E. n. 178 del 18 giugno 2004 relativa alla p.e. N. 801/3/1998 con relativo nulla osta della soprintendenza p. 20331 del 23 dicembre 2003.

Fino a giungere all'attuale conformazione urbanistica data dalla variante finale alla DIA

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 36 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PORTA SAN MARCO N. 4, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.861,07

SI PRECISA CHE COME DA COMUNICAZIONE DELL'AMMINISTRATORE GEOM. **** Omissis ****, L'IMPORTO TOTALE A DEBITO DELL'UNITA' IN QUESTIONE RELATIVO ALLA GESTIONE 2017 ED ALLA GESTIONE 2018 (PREVENTIVO 3 RATE SCADUTE SU QUATTRO) E' DI E. 2.861,07 CON UN COSTO APPROSSIMATIVO ANNUO DI €. 1.700,00 CIRCA.

I MILLESIMI DI COMPETENZA SONO 180,25.
QUANTO ALLE SPESE STRAORDINARIE NON E' STATO COMUNICATO NIENTE.

BENE N° 38 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DEL PANTANO N. 10, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

SI RIMANDA A QUANTO DESCRITTO NEL BENE N. 36.

BENE N° 39 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DEL PANTANO C.M. , PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

SI RIMANDA A QUANTO DESCRITTO NEL BENE N. 36.

LOTTO 30

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 40** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 6 , piano S1 - T- amm.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di stima confina con proprietà **** Omissis **** proprietà **** Omissis ****, via di Porta San Marco, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	166,00 mq	205,00 mq	1,00	205,00 mq	3,50 m	T
Cantina	46,00 mq	56,00 mq	0,20	11,20 mq	2,70 m	S1
Magazzino	24,00 mq	30,00 mq	0,50	15,00 mq	2,05 m	Ammezzato
Cortile	98,00 mq	98,00 mq	0,10	9,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				241,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				241,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SI PRECISA CHE L'ALTEZZA ESPRESSA, IN CASO DI ALTEZZE VARIABILI E' RIFERITA ALLA MEDIA.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/04/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 87, Sub. 1 Categoria C1 Cl.12, Cons. 110 Rendita € 2.817,79 Piano T Graffato al mappale 156
Dal 10/04/1994 al 21/03/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 87, Sub. 1 Categoria C1 Cl.12, Cons. 110 Rendita € 2.817,79 Piano T Graffato al mappale 156

Dal 21/03/1996 al 18/04/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 87, Sub. 24 Categoria C1 Cl.12, Cons. 125 Rendita € 3.202,03 Piano T-1
Dal 18/04/1996 al 17/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 87, Sub. 24 Categoria C1 Cl.12, Cons. 125 Rendita € 3.202,03 Piano T-1
Dal 17/12/2001 al 14/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 87, Sub. 57 Categoria C1 Cl.12, Cons. 125 Rendita € 3.202,03 Piano S1-T
Dal 14/03/2008 al 03/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 87, Sub. 67 Categoria C1 Cl.12, Cons. 117 Superficie catastale 221 mq Rendita € 2.997,10 Piano S1-T
Dal 03/10/2017 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 87, Sub. 67 Categoria C1 Cl.12, Cons. 117 Superficie catastale 189 mq Rendita € 2.997,10 Piano S1-T

Si precisa che l'attuale intestazione corrisponde alla titolarità effettiva.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	223	87	67		C1	12	117	189 mq	2997,1 €	S1-T		

Corrispondenza catastale

SI EVIDENZIA CHE LA PLANIMETRIA IN BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI SALVO LA MANCANTE RAPPRESENTAZIONE DEI SOPPALCHI METALLICI DESCRITTI CHE DOVRANNO ESSERE OGGETTO DI DEMOLIZIONE E RIMESSA IN PRISTINO. ALLO STATO ATTUALE NON SUSSISTE LA CONFORMITA' CATASTALE.

STATO CONSERVATIVO

L'unità in oggetto è in buono stato di manutenzione e presenta caratteristiche edilizie e finiture tipiche del contesto storico in cui si trova. I soffitti sono a volta intonacati, i pavimenti in cotto, gli infissi in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale posta nel disimpegno.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.).

Si precisa che nella descrizione analitica dell'elaborato planimetrico attualmente in atti il subalterno n. 67 che identifica il presente bene, ha diritti sul subalterno n. 73 quale bcnc (disimpegno, autoclave, locale ascensore, rampa e corte comune), mentre non risulta avere diritti, presumibilmente per mero errore di trascrizione, sul subalterno n. 6 quale bcnc (ingresso e vano scale).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso alla corte esclusiva posta sul retro del fabbricato, avviene direttamente da via del Pantano n. 10 attraverso servitù di passo descritta nell'atto ai rogiti del notaio Ersoch repertorio n. 55312 del 18 aprile 1996. In particolare tale servitù è a carico delle aree urbane, di proprietà **** Omissis **** non colpite dal pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura, catastalmente distinte dai subalterni n. 52 e 62 (rispettivamente ex sub. n. 15 e 19).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE

Esposizione:

Altezza interna utile: 2,70 O MAGGIORE

Str. verticali: MURATURA MISTA IN PIETRA

Solai: A VOLTA

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: COPPI E TEGOLE

Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE

Pavimentazione interna: COTTO

Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE

Scale: -

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: IMPIANTI SOTTOTRACCIA

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -

Soffitta, cantina o simili: -



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato ed utilizzato da parte **** Omissis **** come proprio studio professionale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1979 al 10/04/1994	**** Omissis ****	Denuncia di successione testamentaria in morte di Traversari Ugo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/06/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	15/05/1981	3076	2021
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia		5	954		
Dal 10/04/1994 al 18/04/1996	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione in morte di Giusti Delia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/04/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	26/08/1995	5555	3809
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
pistoia		36	1107		
Dal 18/04/1996 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Atto di nomina di vendita soggetta a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ersoch Maurizio	18/04/1996	55316	12991
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	10/05/1996	3240	2172
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	13/05/1996	476	
Dal 18/04/1996 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita sottoposta a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ersoch maurizio	18/04/1996	55313	12989
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	09/05/1996	3193	2137
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	03/05/1996	896	V		
Dal 18/04/1996 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita soggetta a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ersoch Maurizio	19/04/1996	55312	12988
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		pistoia	19/04/1996	2816	1894
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	03/05/1996	895	V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che in data 25/09/1996, con annotamento n. 1042 è stata presentata la cancellazione della condizione sospensiva relativa all'atto Ersoch del 18/04/1996 Rep. n. 55312 Trascritto il 19/04/1996 al n. 1894 reg. part.

Si evidenzia inoltre che in data 25/09/1996, con annotamento n. 1043 è stata presentata la cancellazione della condizione sospensiva relativa all'atto Ersoch del 18/04/1996 Rep. n. 55313 Trascritto il 09/05/1996 al n. 2137 reg. part.

Si evidenzia altresì che in data 25/09/1996, con annotamento n. 1044 è stata presentata la cancellazione della condizione sospensiva relativa all'atto Ersoch del 18/04/1996 Rep. n. 55316 Trascritto il 10/05/1996 al n. 2172 reg. part.

Il sottoscritto precisa che la condizione sospensiva relativa agli atti sopra citati è relativa al vincolo di

cui alla Legge del 1 Giugno 1939 n. 1089, come da notifica del D.M. della Pubblica Istruzione del 31 Maggio 1955, vincolo trascritto a Pistoia il 18/06/1955 Volume n. 1089 articolo n. 2431 a favore del Ministero della Pubblica istruzione (Direzione Generale Antichità e Belle Arti).

Si evidenzia inoltre che in data 13/01/2009, con annotamento n. 62 è stata presentata la cancellazione della condizione sospensiva relativa all'atto RegniE del 01/08/2002 Rep. n. 156877 Trascritto il 08/08/2002 al n. 4672 reg. part.

Il sottoscritto precisa che la condizione sospensiva relativa agli atti sopra citati è relativa al vincolo di cui alla Legge del 1 Giugno 1939 n. 1089, come da notifica del D.M. della Pubblica Istruzione del 31 Maggio 1955, vincolo trascritto a Pistoia il 18/06/1955 Volume n. 1089 articolo n. 2431 a favore del Ministero della Pubblica istruzione (Direzione Generale Antichità e Belle Arti).

Si evidenzia che per nessuna delle successioni sopra riportate è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 11/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 01/12/2006
Reg. gen. 12126 - Reg. part. 2694
Quota: 1/1
Importo: € 4.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.300.000,00
Spese: € 2.300.000,00
Percentuale interessi: 3,996 %
Rogante: Notaio Rizzi Ruggiero Alberto
Data: 24/11/2006
N° repertorio: 35203
Note: Il sottoscritto CTU precisa che in detta ipoteca risulta come debitore non datore d'ipoteca la società **** Omissis ****
- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pistoia il 25/03/2016
Reg. gen. 2336 - Reg. part. 380
Quota: 1/1
Importo: € 294.187,62
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 147.093,81

Rogante: Equitalia centro S.p.a.
Data: 23/03/2016
N° repertorio: 667
N° raccolta: 8916



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Edificio PALAZZO ROSPIGLIOSI

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo



Edificio

PALAZZO ROSPIGLIOSI

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

- edificio specialistico religioso
- edificio specialistico civile
- palazzo
- palazzetto
- edificio modulare di base
- edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

- edificio specialistico otto/novecentesco
- edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia

come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

SI RILEVA CHE L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA, QUALE PORZIONE DEL MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE, RISULTA EDIFICATA IN EPOCA REMOTA, IN DATA

ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967 E SUCCESSIVAMENTE, SINO A GIUNGERE ALL'ATTUALE CONFORMAZIONE URBANISTICA, E' STATA OGGETTO DEI SEGUENTI ATTI AMMINISTRATIVI:

- D.I.A. N. 1715/1996 del 05 novembre 1966 con relativo nulla osta della soprintendenza p. 20871 del 10 ottobre 1996.
- C.E. n. 515 del 08 ottobre 1999 relativa alla p.e. N. 801/1998 del 03 luglio 1998 con relativo nulla osta della soprintendenza p. 23159 del 31 dicembre 1998.
- C.E. n. 597 del 16 novembre 2000 relativa alla p.e. N. 801/2/1998 con relativo nulla osta della soprintendenza p. 16639 del 12 dicembre 2000.
- C.E. n. 178 del 18 giugno 2004 relativa alla p.e. N. 801/3/1998 con relativo nulla osta della soprintendenza p. 20331 del 23 dicembre 2003.
- D.I.A. protocollo n. 70781 del 20 dicembre 2007 con relativo nulla osta della soprintendenza p. 6116 del 08 maggio 2006 - in riferimento a quest'ultimo nulla osta si evidenzia che nelle prescrizioni era prevista la rimozione delle saracinesche metalliche poste in corrispondenza dell'accesso di via San Marco che allo stato attuale non risultano rimosse.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si evidenzia che per quanto attiene la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei grafici allegati alle suddette pratiche edilizie, si sono riscontrate delle irregolarità grafiche relative alla presenza di scala di collegamento con la sottostante cantina che a giudizio dello scrivente non è mai stata realizzata.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate occorre presentare una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo n. 209 della L.RL. 65/2014 per la quale, in relazione all'entità delle difformità ed a quanto previsto dal punto 6 (modalità di applicazione delle sanzioni) dell'allegato n. 1 al Regolamento Edilizio così come modificato dalla determinazione del Dirigente dell'urbanistica n. 1862 del 02/11/2016, trattandosi di edificio storico vincolato, per il quale è necessario Atto di Assenso Comunale e nulla osta della Soprintendenza, le sanzioni della sopraindicata tabella "B" sono raddoppiate con un massimo di €5.164, in quanto tali interventi incidono sui tessuti e sugli edifici storici.

Tale pratica (sanatoria edilizia e regolarizzazione catastale) comporterà un costo complessivo forfettariamente stimato in €. 3.500,00 per onorari tecnici e diritti comunali ed erariali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.194,27



SI PRECISA CHE COME DA COMUNICAZIONE DELL'AMMINISTRATORE GEOM. **** Omissis ****, L'IMPORTO TOTALE A DEBITO DELL'UNITA' IN QUESTIONE RELATIVO ALLA GESTIONE 2017 ED ALLA GESTIONE 2018 (PREVENTIVO 3 RATE SCADUTE SU QUATTRO) E' DI E. 3194,27 CON UN COSTO APPROSSIMATIVO ANNUO DI €. 1500,00 CIRCA.

I MILLESIMI DI COMPETENZA SONO 221,23.

QUANTO ALLE SPESE STRAORDINARIE NON E' STATO COMUNICATO NIENTE.



LOTTO 31

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 41** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Abbi Pazienza n. 12, piano Ammezzato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di stima confina con proprietà **** Omissis **** affacci su via Abbi Pazienza, parti condominiali, s.s.a.



CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	2,30 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/2002 al 05/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 282, Sub. 35 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 488,05 Piano T-1
Dal 05/10/2005 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 282, Sub. 35 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 122 mq Rendita € 596,51 Piano T-1

Il sottoscritto precisa che il suddetto subalterno deriva dalla soppressione del mappale 282 sub. 1- 2 - 5 - 8 - 12- 26- 27 giusta variazione del 28/09/2005 n. 20777; a loro volta i subalterni 12 - 26 e 27 derivano dalla soppressione del mappale 282 sub. 4 - 6 e 7, giusta variazione per frazionamento e fusione del 18/06/1999 n. 1457.

SI RILEVA CHE LA CRONISTORIA CATASTALE SOPRA DESCRITTA E' RELATIVA ALL'ULTIMA IDENTIFICAZIONE OVVERO AL SUBALTERNO N. 35. DETTO SUBALTERNO E' STATO GENERATO DALLA SOPPRESSIONE PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DI PIU' UNITA' IMMOBILIARI E LA RELATIVA PUNTUALE RICOSTRUZIONE RISULTA MATERIALMENTE IMPOSSIBILE SENZA LA VISIONE DELLE PRECEDENTI PLANIMETRIE CATASTALI NON PIU' IN BANCA DATI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	204	282	35		A2	3	5,5	122 mq	596,51 €	T-1	

Corrispondenza catastale

La planimetria attualmente in banca dati risulta conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione di lievi difformità grafiche ed errata destinazione di un locale che comunque non incidono sulla rendita.



PRECISAZIONI

Il sottoscritto precisa che nel corso dei sopralluoghi ha accertato che tutte le unità immobiliari abitative costituenti il più ampio fabbricato posto in via P. Bozzi n. 6/8 e via Abbi Paziienza n. 12, sono gestite da parte della società **** Omissis **** che le utilizza ai fini locativi transitori.



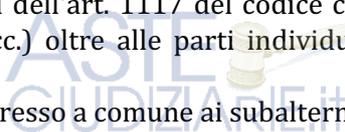
STATO CONSERVATIVO

Sia l'unità immobiliare che il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti comuni del fabbricato che come per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) oltre alle parti individuate dai beni comuni non censibili e precisamente:

- mappale n. 282 subalterno n. 28 ingresso a comune ai subalterni 25, 29 e 35.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni. NON RILEVATE

Esposizione: N.D.

Altezza interna utile: 2,20 MEDIA

Str. verticali: MURATURA IN PIETRA

Solai: IN LEGNO E LATERIZIO

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: TEGOLI E COPPI

Pareti esterne ed interne: INTONACATE

Pavimentazione interna: COTTO

Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE

Volte: -

Scale: IN PIETRA

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: SOTTOTRACCIA

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -



STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

Si evidenzia che nel corso del sopralluogo è stato accertato l'utilizzo dello stesso quale deposito di biancheria e materiali casalinghi in stretta connessione con l'utilizzo ricettivo dell'intero complesso da parte della proprietà, tuttavia, vista l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate si ritiene l'immobile libero.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1926 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Atto di donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Checchi	20/06/1926	3447	2278
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	20/11/1926	28647	409
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/12/1991 al 26/01/2000	**** Omissis ****	Denuncia di successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/12/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	14/09/1993	5629	3932
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	24/06/1992	94	1080
Dal 26/01/2000 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Vendita soggetta a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Maurizio Ersoch	26/01/2000	64339	15402
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	11/02/2000	1068	738
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si evidenzia che per la successione sopra riportata non è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

La denuncia di successione in morte di Niccolai Lazzerini Iana è di carattere testamentaria con pubblicazione ai rogiti del notaio Paola Chiostrini in data 17 gennaio 1992 registrato a Pistoia in data 24 gennaio 1992 al n. 138.

Il sottoscritto precisa che in data 08/09/2000 con annotamento n. 846 è stata presentata la cancellazione della condizione sospensiva relativa alla trascrizione n. 738 del 11/02/2000.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio
 Iscritto a Pistoia il 19/10/2000
 Reg. gen. 8112 - Reg. part. 1822
 Quota: 1/1
 Importo: € 3.615.198,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.807.599,00
 Spese: € 1.807.599,00
 Percentuale interessi: 6,31 %
 Rogante: Notaio Ersoch
 Data: 11/10/2000
 N° repertorio: 67087
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
 Iscritto a Pistoia il 07/10/2010

Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775

Quota: 1/1

Importo: € 1.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 900.000,00

Spese: € 900.000,00

Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi

Data: 30/09/2010

N° repertorio: 38018

N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012

Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Spese: € 82.053,74

Interessi: € 2.946,26

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/11/2011

N° repertorio: 1052

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070

Quota: 1/1

Importo: € 14.842,42

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.842,42

Spese: € 4.000,00

Interessi: € 3.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 23/04/2012

N° repertorio: 489

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069

Quota: 1/1

Importo: € 21.264,75

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.000,00

Spese: € 6.264,75

Interessi: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo



Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che

comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

- edificio specialistico religioso
- edificio specialistico civile
- palazzo
- palazzetto
- edificio modulare di base
- edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

- edificio specialistico otto/novecentesco
- edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:

fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo



Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.

ED IN PARTE



Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Edificio modulare: edificio in fusione

Unità edilizie

?Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

?Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Edificio modulare: edificio in fusione

?Art. 20 Edificio modulare (casa a torre, casa a schiera e di fusione)



Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.



Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso
edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 20 Edificio modulare (casa a torre, casa a schiera e di fusione)

Definizione: sono gli edifici che rappresentano l'edilizia caratterizzati dalla tipologia classificale di base e sono costituiti:

1) Casa a torre e casa a schiera

tipi modulari con fronte non superiore a 6/8 braccia (fino a m 5 circa) a cellula singola (torri), individuati in cartografia in nero, o a doppia cellula, organizzati in schiere, individuati in cartografia in marrone chiaro;

2) Edificio di fusione

tipi modulari risultati dall'aggregazione storica di più corpi di fabbrica del tipo precedente, in cui gli alloggi sono stati ricollegati mantenendo la posizione di uno dei corpi scala o ricostruiti con diverse dimensioni e varianti, anche in relazione alla posizione d'angolo, destinati prevalentemente alla residenza, quasi sempre alloggi in affitto, individuati in cartografia con colore arancione.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria ristrutturazione/riqualificazione R1.

Si prescrive sempre la conservazione del corpo scala per i tipi modulari 1) e per gli edifici nei quali la fusione è avvenuta mantenendo uno dei corpi scala e si conserva il modello originario su cui è basata l'aggregazione antica, come individuata nell'Atlante dei tipi. Inoltre si richiede sempre per tutti la conservazione del disegno della facciata sugli spazi pubblici.

Per gli edifici, specificatamente individuati in cartografia, per i quali il processo di crescita tipologica non si è definito, anche in relazione al tessuto circostante, è ammesso il rialzamento di un piano, come specificato all'articolo 11, nel rispetto di tutte le proprie caratteristiche tipologiche, architettoniche e formali delineate nell'Atlante dei tipi edilizi e nelle Norme tecniche.

L'aumento delle unità immobiliari è ammesso, nel rispetto dell'articolo 5, seguendo prioritariamente le divisioni catastali storiche, individuate in cartografia.

Destinazione d'uso: residenza,

Solo il piano terra può essere destinato ad attività commerciali o artigianali di servizio. Attività artigianali di servizio, che non siano insalubri, sono ammissibili ai piani diversi dal terreno, purché il loro svolgimento sia compatibile con le caratteristiche architettoniche proprie dei locali abitativi e rispettoso della funzione residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui l'unità in questione ne costituisce porzione è stato edificato in data antecedente al 01 settembre 1967. L'attuale conformazione urbanistica risulta legittimata dalle seguenti pratiche edilizie:

- C.E. n. 424 del 21 luglio 2000 a seguito della pratica edilizia n. 654/2000
- C.E. n. 284 del 19 aprile 2001 quale variante alla precedente a seguito della pratica edilizia n. 654/1/2000
- C.E. n. 451 del 10 dicembre 2002 quale variante alle precedenti a seguito della pratica edilizia n. 654/2/2000
- C.E. n. 24 del 16 maggio 2006 quale variante alle precedenti a seguito della pratica edilizia n. 654/3/2000

ABITABILITA' n. 51/2007 presentata in data 07 marzo 2007 al n. 13823 di protocollo generale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

In attesa di riscontro da parte dell'amministratore.



LOTTO 32

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 42** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Abbi Pazienza n. 8, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di stima confina con proprietà **** Omissis **** proprietà **** Omissis **** via Abbi Pazienza, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	22,00 mq	24,60 mq	1,00	24,60 mq	3,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				24,60 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	24,60 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/2002 al 28/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 282, Sub. 31 Categoria C1 Cl.7, Cons. 46 Rendita € 551,16 Piano S1-T
Dal 28/09/2005 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 282, Sub. 31 Categoria C1 Cl.7, Cons. 30 Superficie catastale 46 mq Rendita € 359,45 Piano S1-T

Il sottoscritto precisa che il suddetto subalterno deriva dalla soppressione del mappale 282 sub. 1- 2 - 5 - 8 - 12- 26- 27 giusta variazione del 28/09/2005 n. 20777; a loro volta i subalterni 12 - 26 e 27 derivano dalla soppressione del mappale 282 sub. 4 - 6 e 7, giusta variazione per frazionamento e fusione del 18/06/1999 n. 1457.

SI RILEVA CHE LA CRONISTORIA CATASTALE SOPRA DESCRITTA E' RELATIVA ALL'ULTIMA IDENTIFICAZIONE OVVERO AL SUBALTERNO N. 31. DETTO SUBALTERNO E' STATO GENERATO DALLA SOPPRESSIONE PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DI PIU' UNITA' IMMOBILIARI E LA RELATIVA PUNTUALE RICOSTRUZIONE RISULTA MATERIALMENTE IMPOSSIBILE SENZA LA VISIONE DELLE PRECEDENTI PLANIMETRIE CATASTALI NON PIU' IN BANCA DATI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	204	282	31		C1	7	30	46 mq	359,45 €	S1-T		

Corrispondenza catastale

Come evidenziato nel paragrafo precisazioni e nella premessa, la planimetria catastale in banca dati dell'Agenzia delle Entrate servizi catastali del presente lotto comprende anche porzione del lotto n. 32, in particolare i due locali cantina posti al piano interrato.

Si precisa che la rappresentazione catastale del subalterno n. 31 è errata e risulta necessaria una pratica di aggiornamento catastale con la quale venga frazionata l'attuale complessiva consistenza in due distinte unità immobiliari ovvero una identificante il negozio (lotto n. 32) ed una identificante i due locali cantina (porzione del lotto n. 33).

Il costo complessivo della presente pratica di aggiornamento catastale è complessivamente stimata in euro 700,00.



STATO CONSERVATIVO

Sia l'unità immobiliare che il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale. Si precisa che l'immobile in oggetto è privo di impianto di riscaldamento mentre non è stato possibile riscontrare il funzionamento dell'impianto elettrico.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti comuni del fabbricato che come per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni. NON RILEVATE

Esposizione: N.D.

Altezza interna utile: 3,60 MEDIA

Str. verticali: MURATURA IN PIETRA

Solai: A VOLTE

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: TEGOLI E COPPI

Pareti esterne ed interne: INTONACATE

Pavimentazione interna: COTTO

Infissi esterni ed interni: IN LEGNO

Volte: -

Scale: IN PIETRA

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: SOTTOTRACCIA

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Vedi attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1926 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Atto di donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Checchi	20/06/1926	3447	2278
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	20/11/1926	28647	409
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/12/1991 al 26/01/2000	**** Omissis ****	Denuncia di successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/12/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	14/09/1993	5629	3932
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/01/2000 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Vendita soggetta a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	26/01/2000	64339	15402
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Pistoia	11/02/2000	1068	738		

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si evidenzia che per la successione sopra riportata non è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

La denuncia di successione in morte di Niccolai Lazzerini Iana è di carattere testamentaria con pubblicazione ai rogiti del notaio Paola Chiostrini in data 17 gennaio 1992 registrato a Pistoia in data 24 gennaio 1992 al n. 138.

Il sottoscritto precisa che in data 08/09/2000 con annotamento n. 846 è stata presentata la cancellazione della condizione sospensiva relativa alla trascrizione n. 738 del 11/02/2000.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio
Iscritto a Pistoia il 19/10/2000
Reg. gen. 8112 - Reg. part. 1822
Quota: 1/1
Importo: € 3.615.198,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.807.599,00
Spese: € 1.807.599,00
Percentuale interessi: 6,31 %
Rogante: Notaio Ersoch
Data: 11/10/2000
N° repertorio: 67087
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi

Data: 30/09/2010

N° repertorio: 38018

N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis
**** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****.



NORMATIVA URBANISTICA

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli

interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso
edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:

fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili

per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico).

Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.

ED IN PARTE

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Edificio modulare: edificio in fusione

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Edificio modulare: edificio in fusione

Art. 20 Edificio modulare (casa a torre, casa a schiera e di fusione)

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso
edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 20 Edificio modulare (casa a torre, casa a schiera e di fusione)

Definizione: sono gli edifici che rappresentano l'edilizia caratterizzati dalla tipologia classificale di base e sono costituiti:

1) Casa a torre e casa a schiera

tipi modulari con fronte non superiore a 6/8 braccia (fino a m 5 circa) a cellula singola (torri), individuati in cartografia in nero, o a doppia cellula, organizzati in schiere, individuati in cartografia in marrone chiaro;

2) Edificio di fusione

tipi modulari risultati dall'aggregazione storica di più corpi di fabbrica del tipo precedente, in cui gli alloggi sono stati ricollegati mantenendo la posizione di uno dei corpi scala o ricostruiti con diverse dimensioni e varianti, anche in relazione alla posizione d'angolo, destinati prevalentemente alla residenza, quasi sempre alloggi in affitto, individuati in cartografia con colore arancione.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria ristrutturazione/riqualificazione R1.

Si prescrive sempre la conservazione del corpo scala per i tipi modulari 1) e per gli edifici nei quali la fusione è avvenuta mantenendo uno dei corpi scala e si conserva il modello originario su cui è basata l'aggregazione antica, come individuata nell'Atlante dei tipi. Inoltre si richiede sempre per tutti la conservazione del disegno della facciata sugli spazi pubblici.

Per gli edifici, specificatamente individuati in cartografia, per i quali il processo di crescita tipologica non si è definito, anche in relazione al tessuto circostante, è ammesso il rialzamento di un piano, come specificato all'articolo 11, nel rispetto di tutte le proprie caratteristiche tipologiche, architettoniche e formali delineate nell'Atlante dei tipi edilizi e nelle Norme tecniche.

L'aumento delle unità immobiliari è ammesso, nel rispetto dell'articolo 5, seguendo prioritariamente le divisioni catastali storiche, individuate in cartografia.

Destinazione d'uso: residenza,

Solo il piano terra può essere destinato ad attività commerciali o artigianali di servizio. Attività artigianali di servizio, che non siano insalubri, sono ammissibili ai piani diversi dal terreno, purché il loro svolgimento sia compatibile con le caratteristiche architettoniche proprie dei locali abitativi e rispettoso della funzione residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui l'unità in questione ne costituisce porzione è stato edificato in data antecedente al 01 settembre 1967. L'attuale conformazione urbanistica risulta legittimata dalle seguenti pratiche edilizie:

- C.E. n. 424 del 21 luglio 2000 a seguito della pratica edilizia n. 654/2000
- C.E. n. 284 del 19 aprile 2001 quale variante alla precedente a seguito della pratica edilizia n. 654/1/2000
- C.E. n. 451 del 10 dicembre 2002 quale variante alle precedenti a seguito della pratica edilizia n. 654/2/2000
- C.E. n. 24 del 16 maggio 2006 quale variante alle precedenti a seguito della pratica edilizia n. 654/3/2000

Nella presente u.i. è stata riscontrata la necessità di una sanatoria edilizia per la mancata realizzazione della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano interrato, pertanto occorre presentare una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo n. 209 della L.RL. 65/2014 per la quale, in relazione all'entità delle difformità ed a quanto previsto dal punto 6 (modalità di applicazione delle sanzioni) dell'allegato n. 1 al Regolamento Edilizio così come modificato dalla determinazione del Dirigente dell'urbanistica n. 1862 del 02/11/2016 (Allegato n. 23), trattandosi di edificio storico (Per le difformità edilizie sugli edifici storici e relative aree di pertinenza, per le quali è necessario Atto di Assenso Comunale, le sanzioni della sopraindicata tabella "B" sono raddoppiate con un massimo di €3.000,00 in quanto tali interventi incidono sui tessuti e sugli edifici storici) dovrà essere corrisposta una sanzione amministrativa di € 3.000,00.

Tale pratica (sanatoria edilizia) comporterà un costo complessivo forfettariamente stimato in €. 2.500,00 per onorari tecnici e diritti comunali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



In attesa di riscontro dall'Amministratore.

LOTTO 33

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 43** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via Abbi Pazienza n. 12, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.

TITOLARITÀ

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di stima confina con proprietà proprietà **** Omissis **** su più lati, s.s.a.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	31,00 mq	37,00 mq	1,00	37,00 mq	2,00 m	S1



Totale superficie convenzionale:	37,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	37,00 mq	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/2002 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 282, Sub. 32 Categoria C2 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 6 mq Rendita € 19,52 Piano S1

Il sottoscritto precisa che il suddetto subalterno deriva dalla soppressione del mappale 282 sub. 1- 2 - 5 - 8 - 12- 26- 27 giusta variazione del 28/09/2005 n. 20777; a loro volta i subalterni 12 - 26 e 27 derivano dalla soppressione del mappale 282 sub. 4 - 6 e 7, giusta variazione per frazionamento e fusione del 18/06/1999 n. 1457.

SI RILEVA CHE LA CRONISTORIA CATASTALE SOPRA DESCRITTA E' RELATIVA ALL'ULTIMA IDENTIFICAZIONE OVVERO AL SUBALTERNO N. 32. DETTO SUBALTERNO E' STATO GENERATO DALLA SOPPRESSIONE PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DI PIU' UNITA' IMMOBILIARI E LA RELATIVA PUNTUALE RICOSTRUZIONE RISULTA MATERIALMENTE IMPOSSIBILE SENZA LA VISIONE DELLE PRECEDENTI PLANIMETRIE CATASTALI NON PIU' IN BANCA DATI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	204	282	32		C2	4	6	6 mq	19,52 €	S1	

Corrispondenza catastale

Come evidenziato nel paragrafo precisazioni e nella premessa, il presente lotto comprende anche porzione del mappale n. 282 subalterno n. 31, attualmente censito per maggior consistenza con il negozio posto al piano terra ed identificato dal lotto n. 32.

A tal proposito si precisa che la rappresentazione catastale del subalterno n. 31 è errata e risulta necessaria una pratica di aggiornamento catastale i cui costi sono già stati considerati nel relativo lotto

n. 32.



PRECISAZIONI

Si evidenzia che la scelta di formare il presente lotto dall'unione del subalterno n. 32 e da porzione del subalterno n. 31 è dovuta al fatto che lo stato dei luoghi è difforme dallo stato catastale rappresentato nella planimetria del subalterno n. 31. In particolare non esiste il collegamento tra il locale negozio posto al piano terra ed i locali cantina posti al piano interrato (scala di collegamento interna non esistente), pertanto lo scrivente ha ritenuto commercialmente vantaggiosa la scelta fatta.



STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale, la presente unità è priva di ogni finitura ed impiantistica.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti comuni del fabbricato che come per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.).

Si precisa che il presente lotto costituito dai subalterni n. 32 e 31 per porzione, non risulta avere alcun diritto sui beni comuni non censibili individuati dai subalterni n. 28 e 29, questo si presume in quanto l'intero piano interrato è di proprietà **** Omissis **** con accesso dalle porzioni immobiliari distinte dal subalterno n. 33 (erroneamente censito quale magazzino ma di fatto identificante il disimpegno di accesso delle cantine dove inoltre sono posizionati parte degli impianti ed autoclavi a servizio dei singoli appartamenti). Tra l'altro il subalterno n. 33 non risulta colpito dal pignoramento di cui alla presente procedura e dovrà esservi costituita idonea servitù per l'accesso ai lotti n. 33, 34 e 35.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso al presente lotto avviene esclusivamente attraverso il transito sui subalterni n. 29 (bcnc ai subalterni n. 33, 41, 42, 43, 44, 46, 51, 52, 55) e n. 33 che identifica delle porzioni immobiliari di proprietà **** Omissis **** ma non colpite dal pignoramento di cui alla presente procedura. Inoltre si fa presente che l'accesso al piano interrato dal subalterno n. 29, quale bcnc, non vi è alcun diritto da parte dei subalterni n. 31, 32, 53 e 54 oggetto della presente procedura. Tale aspetto si reputa possa derivare dal fatto che l'intero piano interrato (eccezion fatta per il subalterno n. 25) risulta di proprietà **** Omissis ****.

N.B. Si evidenzia che la presente u.i. è complessivamente gravata da servitù di passaggio delle condutture delle varie utenze sia condominiali che private (fosse biologiche, pozzetti, fognature, scarichi ecc.).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni. NON RILEVATE

Esposizione: N.D.

Altezza interna utile: 2,00 MEDIA

Str. verticali: MURATURA IN PIETRA

Solai: A VOLTE

Copertura: -

Manto di copertura: -

Pareti esterne ed interne: A PIETRA NON INTONACATE

Pavimentazione interna: NON PRESENTE

Infissi esterni ed interni: -

Volte: -

Scale: -

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: NON PRESENTI

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Vedi attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1926 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Atto di donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Checchi	20/06/1926	3447	2278
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	20/11/1926	28647	409
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/12/1991 al	**** Omissis ****	Denuncia di successione testamentaria			

26/01/2000		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/12/1991		
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	14/09/1993	5629	3932
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pistoia	24/06/1992	94	1080
Dal 26/01/2000 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Vendita soggetta a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	26/01/2000	64339	15402
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	11/02/2000	1068	738
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che per la successione sopra riportata non è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

La denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è di carattere testamentaria con pubblicazione ai rogiti del notaio Paola Chiostrini in data 17 gennaio 1992 registrato a Pistoia in data 24 gennaio 1992 al n. 138.

Il sottoscritto precisa che in data 08/09/2000 con annotamento n. 846 è stata presentata la cancellazione della condizione sospensiva relativa alla trascrizione n. 738 del 11/02/2000.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni



- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio
 Iscritto a Pistoia il 19/10/2000
 Reg. gen. 8112 - Reg. part. 1822
 Quota: 1/1
 Importo: € 3.615.198,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.807.599,00
 Spese: € 1.807.599,00
 Percentuale interessi: 6,31 %
 Rogante: Notaio Ersoch
 Data: 11/10/2000
 N° repertorio: 67087
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
 Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
 Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.800.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 900.000,00
 Spese: € 900.000,00
 Percentuale interessi: 3,60 %
 Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
 Data: 30/09/2010
 N° repertorio: 38018
 N° raccolta: 6159
 Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.
- Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
 Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
 Quota: 1/1
 Importo: € 170.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 85.000,00
 Spese: € 82.053,74
 Interessi: € 2.946,26
 Rogante: Tribunale di Pistoia
 Data: 15/11/2011
 N° repertorio: 1052
- Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
 Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
 Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
 Quota: 1/1
 Importo: € 14.842,42
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 7.842,42
 Spese: € 4.000,00
 Interessi: € 3.000,00



Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA



Normativa vigente sull'area

Unità edilizie
Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo

Unità edilizie
Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti
Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo
Art. 18 Palazzo



Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo

impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificio. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

- edificio specialistico religioso
- edificio specialistico civile

palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:

fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);
le attività commerciali al solo piano terreno.

ED IN PARTE



Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Edificio modulare: edificio in fusione

Unità edilizie

?Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

?Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Edificio modulare: edificio in fusione

?Art. 20 Edificio modulare (casa a torre, casa a schiera e di fusione)

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli

interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso
edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:

fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 20 Edificio modulare (casa a torre, casa a schiera e di fusione)

Definizione: sono gli edifici che rappresentano l'edilizia caratterizzati dalla tipologia classificale di base

e sono costituiti:

1) Casa a torre e casa a schiera

tipi modulari con fronte non superiore a 6/8 braccia (fino a m 5 circa) a cellula singola (torri), individuati in cartografia in nero, o a doppia cellula, organizzati in schiere, individuati in cartografia in marrone chiaro;

2) Edificio di fusione

tipi modulari risultanti dall'aggregazione storica di più corpi di fabbrica del tipo precedente, in cui gli alloggi sono stati ricollegati mantenendo la posizione di uno dei corpi scala o ricostruiti con diverse dimensioni e varianti, anche in relazione alla posizione d'angolo, destinati prevalentemente alla residenza, quasi sempre alloggi in affitto, individuati in cartografia con colore arancione.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria ristrutturazione/riqualificazione R1.

Si prescrive sempre la conservazione del corpo scala per i tipi modulari 1) e per gli edifici nei quali la fusione è avvenuta mantenendo uno dei corpi scala e si conserva il modello originario su cui è basata l'aggregazione antica, come individuata nell'Atlante dei tipi. Inoltre si richiede sempre per tutti la conservazione del disegno della facciata sugli spazi pubblici.

Per gli edifici, specificatamente individuati in cartografia, per i quali il processo di crescita tipologica non si è definito, anche in relazione al tessuto circostante, è ammesso il rialzamento di un piano, come specificato all'articolo 11, nel rispetto di tutte le proprie caratteristiche tipologiche, architettoniche e formali delineate nell'Atlante dei tipi edilizi e nelle Norme tecniche.

L'aumento delle unità immobiliari è ammesso, nel rispetto dell'articolo 5, seguendo prioritariamente le divisioni catastali storiche, individuate in cartografia.

Destinazione d'uso: residenza,

Solo il piano terra può essere destinato ad attività commerciali o artigianali di servizio. Attività artigianali di servizio, che non siano insalubri, sono ammissibili ai piani diversi dal terreno, purché il loro svolgimento sia compatibile con le caratteristiche architettoniche proprie dei locali abitativi e rispettoso della funzione residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui l'unità in questione ne costituisce porzione è stato edificato in data antecedente al 01 settembre 1967. L'attuale conformazione urbanistica risulta legittimata dalle seguenti pratiche edilizie:

- C.E. n. 424 del 21 luglio 2000 a seguito della pratica edilizia n. 654/2000
- C.E. n. 284 del 19 luglio 2001 quale variante alla precedente a seguito della pratica edilizia n. 654/1/2000
- C.E. n. 451 del 10 dicembre 2002 quale variante alle precedenti a seguito della pratica edilizia n. 654/2/2000

- C.E. n. 24 del 16 maggio 2006 quale variante alle precedenti a seguito della pratica edilizia n. 654/3/2000



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le porzioni immobiliari attualmente identificate dal subalterno n. 31 dovranno essere oggetto di pratica edilizia di sanatoria così come descritto al relativo paragrafo della regolarità edilizia del lotto n. 32 il quale si intende qui integralmente riportato. Si precisa che i costi di regolarizzazione sono stati considerati interamente nel lotto n. 32.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

In attesa di riscontro da parte dell'Amministratore.

LOTTO 34

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 44** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via Abbi Paziienza n. 12, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di stima confina con proprietà proprietà **** Omissis **** su più lati, proprietà **** Omissis ****, parti condominiali, s.s.a.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	146,00 mq	178,00 mq	1,00	178,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				178,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				178,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/2005 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 282, Sub. 53 Categoria C2 Cl.4, Cons. 122 Superficie catastale 184 mq Rendita € 396,95 Piano S1

Il sottoscritto precisa che il suddetto mappale deriva dalla soppressione del mappale 282 sub. 1- 2 - 5 - 8 - 12- 26- 27 giusta variazione del 28/09/2005 n. 20777; a loro volta i subalterni 12 - 26 e 27 derivano dalla soppressione del mappale 282 sub. 4 - 6 e 7, giusta variazione per frazionamento e fusione del 18/06/1999 n. 1457.

SI RILEVA CHE LA CRONISTORIA CATASTALE SOPRA DESCRITTA E' RELATIVA ALL'ULTIMA IDENTIFICAZIONE OVVERO AL SUBALTERNO N. 53. DETTO SUBALTERNO E' STATO GENERATO DALLA SOPPRESSIONE PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DI PIU' UNITA' IMMOBILIARI E LA RELATIVA PUNTUALE RICOSTRUZIONE RISULTA MATERIALMENTE IMPOSSIBILE SENZA LA VISIONE



DELLE PRECEDENTI PLANIMETRIE CATASTALI NON PIU' IN BANCA DATI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	204	282	53		C2	4	122	184 mq	396,95 €	S1		

Corrispondenza catastale

SI PRECISA CHE NELLA PLANIMETRIA ATTUALMENTE IN ATTI SONO STATE RISCOINTRATE DELLE DIFFORMITA' E PERTANTO SI RITIENE NECESSARIA LA PRESENTAZIONE DI AGGIORNAMENTO CATASTALE IL CUI COMPLESSIVO COSTO E' STIMATO IN EURO 500,00.

PRECISAZIONI

N.B. Si evidenzia che la presente u.i. è complessivamente gravata da servitù di passaggio delle condutture delle varie utenze sia condominiali che private (fosse biologiche, pozzetti, fognature, scarichi ecc.).

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale. La presente unità è priva di qualsiasi finitura ed impiantistica.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti comuni del fabbricato che come per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.).

Si precisa che il presente lotto costituito dai subalterni n. 53, non risulta avere alcun diritto sui beni comuni non censibili individuati dai subalterni n. 28 e 29, questo si presume in quanto l'intero piano interrato è di proprietà **** Omissis **** con accesso dalle porzioni immobiliari distinte dal subalterno n. 33 (erroneamente censito quale magazzino ma di fatto identificante il disimpegno di accesso delle cantine inoltre sono posizionati parte degli impianti ed autoclavi a servizio dei singoli appartamenti). Tra l'altro il subalterno n. 33 non risulta colpito dal pignoramento di cui alla presente

procedura e dovrà esservi costituita idonea servitù per l'accesso ai lotti n. 33, 34 e 35.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso al presente lotto avviene esclusivamente attraverso il transito sui subalterni n. 29 (bcnc ai subalterni n. 33, 41, 42, 43, 44, 46, 51, 52, 55) e n. 33 che identifica delle porzioni immobiliari di proprietà **** Omissis **** ma non colpite dal pignoramento di cui alla presente procedura. Inoltre si fa presente che l'accesso al piano interrato dal subalterno n. 29, quale bcnc, non vi è alcun diritto da parte dei subalterni n. 31, 32, 53 e 54 oggetto della presnte procedura. Tale apetto si reputa possa derivare dal fatto che l'intero piano interrato (eccezion fatta per il subalterno n. 25) risulta di proprietà **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni. NON RILEVATE

Esposizione: N.D.

Altezza interna utile: 2,20 MEDIA

Str. verticali: MURATURA IN PIETRA

Solai: IN LEGNO E LATERIZIO

Copertura: A FALDE

Manto di copertura: TEGOLI E COPPI

Pareti esterne ed interne: INTONACATE

Pavimentazione interna: COTTO

Infissi esterni ed interni: IN LEGNO DOTATI DI PERSIANE

Volte: -

Scale: IN PIETRA

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: SOTTOTRACCIA

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Vedi attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 20/06/1926 al	**** Omissis ****	Atto di donazione accettata

31/12/1991		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Checchi	20/06/1926	3447	2278
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	20/11/1926	28647	409
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/12/1991 al 26/01/2000	**** Omissis ****	Denuncia di successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/12/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	14/09/1993	5629	3932
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Pistoia	24/06/1992	94	1080		
Dal 26/01/2000 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Vendita soggetta a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	26/01/2000	64339	15402
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	11/02/2000	1068	738
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si evidenzia che per la successione sopra riportata non è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

La denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è di carattere testamentaria con pubblicazione ai rogiti del notaio Paola Chiostrini in data 17 gennaio 1992 registrato a Pistoia in data 24 gennaio 1992 al n. 138.

Il sottoscritto precisa che in data 08/09/2000 con annotamento n. 846 è stata presentata la cancellazione della condizione sospensiva relativa alla trascrizione n. 738 del 11/02/2000.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio
Iscritto a Pistoia il 19/10/2000
Reg. gen. 8112 - Reg. part. 1822
Quota: 1/1
Importo: € 3.615.198,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.807.599,00
Spese: € 1.807.599,00
Percentuale interessi: 6,31 %
Rogante: Notaio Ersoch
Data: 11/10/2000
N° repertorio: 67087
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159
Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00

Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1

Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1

Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1

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

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo



Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostre, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi



Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso

edificio specialistico civile

palazzo

palazzetto

edificio modulare di base

edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco

edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:

fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e

decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;
il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;
l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;
l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:
direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)
direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);
le attività commerciali al solo piano terreno.

ED IN PARTE

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Edificio modulare: edificio in fusione

Unità edilizie

?Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

?Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Edificio modulare: edificio in fusione

?Art. 20 Edificio modulare (casa a torre, casa a schiera e di fusione)

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e

l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso
edificio specialistico civile
palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie

tipologiche:
edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 20 Edificio modulare (casa a torre, casa a schiera e di fusione)

Definizione: sono gli edifici che rappresentano l'edilizia caratterizzati dalla tipologia classificale di base e sono costituiti:

1) Casa a torre e casa a schiera

tipi modulari con fronte non superiore a 6/8 braccia (fino a m 5 circa) a cellula singola (torri), individuati in cartografia in nero, o a doppia cellula, organizzati in schiere, individuati in cartografia in marrone chiaro;

2) Edificio di fusione

tipi modulari risultati dall'aggregazione storica di più corpi di fabbrica del tipo precedente, in cui gli alloggi sono stati ricollegati mantenendo la posizione di uno dei corpi scala o ricostruiti con diverse dimensioni e varianti, anche in relazione alla posizione d'angolo, destinati prevalentemente alla residenza, quasi sempre alloggi in affitto, individuati in cartografia con colore arancione.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria ristrutturazione/riqualificazione R1.

Si prescrive sempre la conservazione del corpo scala per i tipi modulari 1) e per gli edifici nei quali la fusione è avvenuta mantenendo uno dei corpi scala e si conserva il modello originario su cui è basata l'aggregazione antica, come individuata nell'Atlante dei tipi. Inoltre si richiede sempre per tutti la conservazione del disegno della facciata sugli spazi pubblici.

Per gli edifici, specificatamente individuati in cartografia, per i quali il processo di crescita tipologica non si è definito, anche in relazione al tessuto circostante, è ammesso il rialzamento di un piano, come specificato all'articolo 11, nel rispetto di tutte le proprie caratteristiche tipologiche, architettoniche e formali delineate nell'Atlante dei tipi edilizi e nelle Norme tecniche.

L'aumento delle unità immobiliari è ammesso, nel rispetto dell'articolo 5, seguendo prioritariamente le divisioni catastali storiche, individuate in cartografia.

Destinazione d'uso: residenza,

Solo il piano terra può essere destinato ad attività commerciali o artigianali di servizio. Attività artigianali di servizio, che non siano insalubri, sono ammissibili ai piani diversi dal terreno, purché il loro svolgimento sia compatibile con le caratteristiche architettoniche proprie dei locali abitativi e rispettoso della funzione residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui l'unità in questione ne costituisce porzione è stato edificato in data antecedente al 01 settembre 1967. L'attuale conformazione urbanistica risulta legittimata dalle seguenti pratiche edilizie:

- C.E. n. 424 del 21 luglio 2000 a seguito della pratica edilizia n. 654/2000
- C.E. n. 284 del 19 aprile 2001 quale variante alla precedente a seguito della pratica edilizia n. 654/1/2000
- C.E. n. 451 del 10 dicembre 2002 quale variante alle precedenti a seguito della pratica edilizia n. 654/2/2000
- C.E. n. 24 del 16 maggio 2006 quale variante alle precedenti a seguito della pratica edilizia n. 654/3/2000

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per la presenza di lievi difformità interne riscontrate tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato, si precisa che occorre la presentazione di una CILA tardiva con preventiva acquisizione del nulla osta da parte della soprintendenza. Il tutto viene forfettariamente stimato in euro 2.500,00 dei quali euro 1.032,00 relativi alla sanzione amministrativa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

In attesa di riscontro da parte dell'Amministratore.



LOTTO 35

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 45** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via Abbi Paziienza n. 12



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di stima confina con proprietà proprietà **** Omissis **** su più lati, proprietà **** Omissis ****, parti condominiali, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	11,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/2005 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 204, Part. 282, Sub. 54 Categoria C2 Cl.4, Cons. 11 Superficie catastale 16 mq Rendita € 35,79 Piano S1

Il sottoscritto precisa che il suddetto mappale deriva dalla soppressione del mappale 282 sub. 1- 2 - 5 - 8 - 12- 26- 27 giusta variazione del 28/09/2005 n. 20777; a loro volta i subalterni 12 - 26 e 27 derivano dalla soppressione del mappale 282 sub. 4 - 6 e 7, giusta variazione per frazionamento e fusione del 18/06/1999 n. 1457.

SI RILEVA CHE LA CRONISTORIA CATASTALE SOPRA DESCRITTA E' RELATIVA ALL'ULTIMA IDENTIFICAZIONE OVVERO AL SUBALTERNO N. 54. DETTO SUBALTERNO E' STATO GENERATO DALLA SOPPRESSIONE PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DI PIU' UNITA' IMMOBILIARI E LA RELATIVA PUNTUALE RICOSTRUZIONE RISULTA MATERIALMENTE IMPOSSIBILE SENZA LA VISIONE DELLE PRECEDENTI PLANIMETRIE CATASTALI NON PIU' IN BANCA DATI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	204	282	54		C2	4	11	16 mq	35,79 €	S1		

Corrispondenza catastale

la planimetria in banca dati corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi incongruenze grafiche che comunque non incidono sulla rendita catastale.

PRECISAZIONI

L'accesso al presente lotto avviene esclusivamente attraverso il transito sui subalterni n. 29 (bcnc ai subalterni n. 33, 41, 42, 43, 44, 46, 51, 52, 55) e n. 33 che identifica delle porzioni immobiliari di proprietà **** Omissis **** ma non colpite dal pignoramento di cui alla presente procedura. Inoltre si fa presente che l'accesso al piano interrato dal subalterno n. 29, quale bcnc, non vi è alcun diritto da parte dei subalterni n. 31, 32, 53 e 54 oggetto della presente procedura. Tale aspetto si reputa possa derivare dal fatto che l'intero piano interrato (eccezion fatta per il subalterno n. 25) risulta di proprietà **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale. La presente unità è priva di ogni finitura ed impiantistica.



PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti comuni del fabbricato che come per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.).

Si precisa che il presente lotto costituito dal subalterno n. 54, non risulta avere alcun diritto sui beni comuni non censibili individuati dai subalterni n. 28 e 29, questo si presume in quanto l'intero piano interrato è di proprietà **** Omissis **** con accesso dalle porzioni immobiliari distinte dal subalterno n. 33 (erroneamente censito quale magazzino ma di fatto identificante il disimpegno di accesso delle cantine dove inoltre sono posizionati parte degli impianti ed autoclavi a servizio dei singoli appartamenti). Tra l'altro il subalterno n. 33 non risulta colpito dal pignoramento di cui alla presente procedura e dovrà esservi costituita idonea servitù per l'accesso ai lotti n. 33, 34 e 35.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni. NON RILEVATE

Esposizione: N.D.

Altezza interna utile: 2,50 MEDIA

Str. verticali: MURATURA IN PIETRA

Solai: A VOLTA

Copertura: -

Manto di copertura: -

Pareti esterne ed interne: -

Pavimentazione interna: -

Infissi esterni ed interni: -

Volte: -

Scale: IN PIETRA

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: -

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Vedi attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1926 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Atto di donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Checchi	20/06/1926	3447	2278
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	20/11/1926	28647	409
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/12/1991 al 26/01/2000	**** Omissis ****	Denuncia di successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/12/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	14/09/1993	5629	3932
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/01/2000 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Vendita soggetta a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	26/01/2000	64339	15402
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pistoia	11/02/2000	1068	738
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

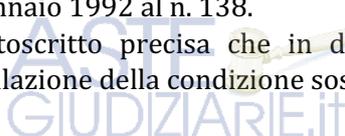
- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



Si evidenzia che per la successione sopra riportata non è stata trascritta la relativa accettazione tacita.

La denuncia di successione in morte di **** Omissis **** è di carattere testamentaria con pubblicazione ai rogiti del notaio Paola Chiostrini in data 17 gennaio 1992 registrato a Pistoia in data 24 gennaio 1992 al n. 138.

Il sottoscritto precisa che in data 08/09/2000 con annotamento n. 846 è stata presentata la cancellazione della condizione sospensiva relativa alla trascrizione n. 738 del 11/02/2000.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio

Iscritto a Pistoia il 19/10/2000

Reg. gen. 8112 - Reg. part. 1822

Quota: 1/1

Importo: € 3.615.198,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.807.599,00

Spese: € 1.807.599,00

Percentuale interessi: 6,31 %

Rogante: Notaio Ersoch

Data: 11/10/2000

N° repertorio: 67087

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 07/10/2010

Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775

Quota: 1/1

Importo: € 1.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 900.000,00

Spese: € 900.000,00

Percentuale interessi: 3,60 %

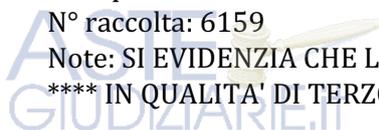
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi

Data: 30/09/2010

N° repertorio: 38018

N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITÀ DI TERZO DATORE DI IPOTECA.



- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo

Unità edilizie

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari



Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Palazzo

Art. 18 Palazzo



Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.



Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità

edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

edificio specialistico religioso

edificio specialistico civile

palazzo

palazzetto

edificio modulare di base

edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco

edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:

fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo

Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono:

la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi)

la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;

la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative;

l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui:

direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria)

direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati);

le attività commerciali al solo piano terreno.

ED IN PARTE

Normativa vigente sull'area

Unità edilizie

Tipi edilizi storici, edifici recenti Edificio modulare: edificio in fusione

Unità edilizie

?Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Tipi edilizi storici, edifici recenti

?Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Edificio modulare: edificio in fusione

?Art. 20 Edificio modulare (casa a torre, casa a schiera e di fusione)

Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo

impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari.

Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile.

Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati)

Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie.

Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia.

Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata.

Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità.

Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi

Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti.

L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie:

- edificio specialistico religioso
- edificio specialistico civile

palazzo
palazzetto
edificio modulare di base
edificio modulare di fusione

Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche:

edificio specialistico otto/novecentesco
edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino)

Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come:
fabbricato nuovo

Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 20 Edificio modulare (casa a torre, casa a schiera e di fusione)

Definizione: sono gli edifici che rappresentano l'edilizia caratterizzati dalla tipologia classificale di base e sono costituiti:

1) Casa a torre e casa a schiera

tipi modulari con fronte non superiore a 6/8 braccia (fino a m 5 circa) a cellula singola (torri), individuati in cartografia in nero, o a doppia cellula, organizzati in schiere, individuati in cartografia in marrone chiaro;

2) Edificio di fusione

tipi modulari risultati dall'aggregazione storica di più corpi di fabbrica del tipo precedente, in cui gli alloggi sono stati ricollegati mantenendo la posizione di uno dei corpi scala o ricostruiti con diverse dimensioni e varianti, anche in relazione alla posizione d'angolo, destinati prevalentemente alla residenza, quasi sempre alloggi in affitto, individuati in cartografia con colore arancione.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria ristrutturazione/riqualificazione R1.

Si prescrive sempre la conservazione del corpo scala per i tipi modulari 1) e per gli edifici nei quali la fusione è avvenuta mantenendo uno dei corpi scala e si conserva il modello originario su cui è basata l'aggregazione antica, come individuata nell'Atlante dei tipi. Inoltre si richiede sempre per tutti la conservazione del disegno della facciata sugli spazi pubblici.

Per gli edifici, specificatamente individuati in cartografia, per i quali il processo di crescita tipologica non si è definito, anche in relazione al tessuto circostante, è ammesso il rialzamento di un piano, come specificato all'articolo 11, nel rispetto di tutte le proprie caratteristiche tipologiche, architettoniche e formali delineate nell'Atlante dei tipi edilizi e nelle Norme tecniche.

L'aumento delle unità immobiliari è ammesso, nel rispetto dell'articolo 5, seguendo prioritariamente le divisioni catastali storiche, individuate in cartografia.

Destinazione d'uso: residenza,

Solo il piano terra può essere destinato ad attività commerciali o artigianali di servizio. Attività artigianali di servizio, che non siano insalubri, sono ammissibili ai piani diversi dal terreno, purché il loro svolgimento sia compatibile con le caratteristiche architettoniche proprie dei locali abitativi e rispettoso della funzione residenziale.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato di cui l'unità in questione ne costituisce porzione è stato edificato in data antecedente al 01 settembre 1967. L'attuale conformazione urbanistica risulta legittimata dalle seguenti pratiche edilizie:

- C.E. n. 424 del 21 luglio 2000 a seguito della pratica edilizia n. 654/2000
- C.E. n. 284 del 19 aprile 2001 quale variante alla precedente a seguito della pratica edilizia n. 654/1/2000
- C.E. n. 451 del 10 dicembre 2002 quale variante alle precedenti a seguito della pratica edilizia n. 654/2/2000
- C.E. n. 24 del 16 maggio 2006 quale variante alle precedenti a seguito della pratica edilizia n. 654/3/2000



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

In attesa di riscontro da parte dell'Amministratore.

LOTTO 36



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 46** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Forniccioni, loc.tà Montechiaro



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di stima confina ad est con proprietà **** Omissis ****, a sud con proprietà **** Omissis ****, a est con proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6410,00 mq	6410,00 mq	1,00	6410,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6410,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6410,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/1977 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 54 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 006410 Reddito dominicale € 6,62 Reddito agrario € 1,99



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	54				Bosco misto	1	006410 mq	6,62 €	1,99 €	

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il bene oggetto di stima risultata libero come da lettera dell'Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1992 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ersoch maurizio	16/12/1992	45062	10550
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	24/12/1992	8650	5840
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno in oggetto secondo la normativa vigente del comune di Serravalle P.se ricade, per l'intera superficie, in zona E2, sottosistema pedicollanre dell'agricoltura promisqua della piana pistoiese (art. 24 N.T.A.), come meglio evidenziato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 19/07/2018 allegato alla presente relazione di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Trattasi di terreno agricolo

LOTTO 37

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 47** - Casa colonica ubicata a Pistoia (PT) - Via San Piero in Vincio n. 26 - loc.tà La Fallita

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile, si rileva la carenza della documentazione storica catastale che, stante la particolare evoluzione delle unità immobiliari trattate, risulta a giudizio dello scrivente indispensabile per una corretta identificazione dei beni.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di stima confina ad est con proprietà **** Omissis **** a nord con proprietà **** Omissis ****, ad ovest con via di San Piero in Vincio, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (buono stato di manutenzione)	86,00 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	3,00 m	T
Abitazione (medio stato di manutenzione)	66,50 mq	85,00 mq	0,75	63,75 mq	3,00 m	T
Abitazione (buono stato di manutenzione)	84,00 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	3,00 m	1
Abitazione (medio stato di manutenzione)	108,00 mq	130,00 mq	0,75	97,50 mq	3,00 m	1
Soffitta	42,00 mq	48,00 mq	0,25	12,00 mq	2,00 m	2
Terrazza	22,00 mq	22,00 mq	0,20	4,40 mq	0,00 m	2
Resede Esclusivo	109,00 mq	109,00 mq	0,18	19,62 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				407,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				407,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 201, Part. 239 Categoria A8 Cl.1, Cons. 17

		Rendita € 1,58 Piano T-1-2
Dal 01/01/1992 al 28/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 201, Part. 239 Categoria A8 Cl.1, Cons. 17 Rendita € 2.282,74 Piano T-1-2
Dal 28/05/2003 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 201, Part. 239 Categoria A8 Cl.1, Cons. 17 Superficie catastale 459 mq Rendita € 2.282,74 Piano T-1-2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	201	239			A8	1	17	459 mq	2282,74 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Si precisa che l'attuale rappresentazione catastale è corretta graficamente, salvo alcune incongruenze grafiche, tuttavia a giudizio dello scrivente l'immobile non è classato nella corretta categoria di appartenenza in quanto, allo stato attuale, risulta censito quale A/8 "abitazione in villa".

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato è attualmente suddiviso in due unità indipendenti:

civico n. 26/B

risulta abitata ed in discrete condizioni di manutenzione generale, con l'esclusione dell'impianto di riscaldamento che non è funzionante. I pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica, gli infissi interni ed esterni sono in legno, i solai in legno e mezzane.

civico n. 26

risulta disabitata ed in peggiori condizioni di manutenzione generale rispetto all'altro, gli impianti non sono funzionanti. I pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica, gli infissi interni ed esterni sono in legno, i solai in legno e mezzane ed in parte a voltine.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE
 Esposizione: NON RILEVATA
 Altezza interna utile: 3.00 MEDIA
 Str. verticali: MURATURA IN PIETRA E MISTA
 Solai: IN LEGNO E MEZZANE - A VOLTINE
 Copertura: A FALDE
 Manto di copertura: TEGOLI E COPPI
 Pareti esterne ed interne: INTONACATE E TINTEGGIATE IN PARTE UN PIETRA FACCIAVISTA
 Pavimentazione interna: COTTO - MONOCOTTURA
 Infissi esterni ed interni: LEGNO
 Volte: -
 Scale: IN COTTO
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: RISCALDAMENTO NON FUNZIONANTE -
 ELETTRICO IN PARTE
 Terreno esclusivo: -
 Posto auto: -
 Soffitta, cantina o simili
 Dotazioni condominiali
 Altro



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in parte (civico 26) libero, ed in parte (civico 26/B) occupato senza alcun titolo dal sig. **** Omissis **** il quale ha dichiarato di avere la residenza nell'immobile per cui è causa da circa 20 anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1978 al 28/05/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gunnella Giuseppe	04/12/1978	52934	10062
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	14/12/1978		3976
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 28/05/2003 al 05/07/2018	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	28/05/2003	644	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	12/08/2003	8852	5701
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 16/12/2005
Reg. gen. 11894 - Reg. part. 2911
Quota: 1/1
Importo: € 4.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 2.300.000,00
Spese: € 2.300.000,00
Percentuale interessi: 3,996 %
Rogante: Notaio Rizzi Ruggiero Alberto
Data: 13/12/2005
N° repertorio: 33871
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052



- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****.



NORMATIVA URBANISTICA

l'unità immobiliare in oggetto ricade secondo la vigente regolamento urbanistico in zona TS 6 disciplinata come segue:



Normativa vigente sull'area Tessuti e Servizi Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS6 -
Aggregati e complessi isolati di valore testimoniale
Edificato esistente - Edifici storici (esistenti al 1953) F3
Classificazione tipologica F - casa rurale
Grado di trasformazione 3 - trasformato nelle finiture e nei materiali
Tessuti e Servizi



Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS6 - Aggregati e complessi isolati di valore testimoniale

Art. 35 Tessuti TS5 e TS6: aggregati di rilevanza architettonica, monumentale e di valore testimoniale. Altre disposizioni

Edificato esistente - Edifici storici (esistenti al 1953)

F3

Classificazione tipologica

Art. 38 Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili

F - casa rurale

Grado di trasformazione

Art. 38 Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili

3 - trasformato nelle finiture e nei materiali



Art. 35 Tessuti TS5 e TS6: aggregati di rilevanza architettonica, monumentale e di valore testimoniale. Altre disposizioni

1. Nei tessuti TS5 e TS6 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, salvo diversa prescrizione specifica:

- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico,
- residenziale nei tessuti TS6. Nei tessuti TS5 è ammissibile soltanto laddove preesistente,
- direzionale,
- turistico-ricettiva,
- verde privato.

2. Gli interventi ammessi sulle varie classi di edifici non possono aumentare la Sua dell'unità edilizia, salvo l'incremento derivante da interventi di addizione funzionale ove consentiti in base alle diverse tipologie di fabbricato.

3. Non sono ammesse autorimesse interrato.

4. Per questi tessuti e aggregati, eventuali interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione di volumi secondari e di demolizione senza ricostruzione, sono ammessi solo nell'ambito

di progetti di sistemazione complessiva dell'intero tessuto finalizzata alla tutela dell'assetto storico dei giardini e/o degli spazi pertinenziali.

Art. 38 Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili

1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base delle indicazioni degli artt. 32, 33, 34 del Piano Strutturale e al fine dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento classifica gli edifici storici in ambito urbano (ad esclusione di quelli ricadenti nel centro storico, disciplinati dal Piano per la Città Storica approvato con Del.CC. n. 30 del 11.02.2008) ed extraurbano per tipologie edilizie e grado di trasformazione, assimilandole alle zone "A", di cui al DM 1444/68, ancorché non ricadenti all'interno dei tessuti storici TS.

2. Tali edifici sono assimilabili a quelli di cui alle lett. "b" e "c" dell'Art. 136, Dlgs 42/04 e successive modifiche, con la conseguenza che rimangono esclusi dalla applicazione obbligatoria della normativa riferita al rendimento energetico nell'edilizia.

3. Ad ogni classe di edifici, a seconda della trasformazione subita, corrisponde una categoria di intervento come definita nelle presenti norme.

4. La Tabella "Quadro sinottico degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio storico" allegata riporta le categorie di intervento consentite per le diverse tipologie edilizie, in rapporto ai gradi di alterazione riscontrati.

5. Edifici classificati come non ristrutturati o trasformati nelle finiture e nei materiali: rientrano in questa categoria gli edifici che conservano sostanzialmente i caratteri dell'impianto storico (schema distributivo, scale, strutture, facciate, altre caratteristiche morfologiche particolari).

6. Per questi edifici sono ammessi interventi fino al restauro tipologico, come specificato nella tabella allegata; obiettivi sono la conservazione ed il ripristino dei caratteri tipologici originali quali risultano dal rilievo critico o dalle analisi preliminari.

7. Edifici classificati come trasformati nei caratteri tipologici costitutivi: rientrano in questa classe gli edifici che conservano in parte i caratteri dell'impianto storico, pur avendo subito alterazioni rilevanti.

8. Per questa classe sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, come specificato nella tabella allegata; obiettivo è il ripristino dei caratteri originali, in rapporto al grado di alterazione subito quale risulta dal rilievo critico o dalle analisi preliminari e la riqualificazione secondo le metodologie del moderno restauro dei caratteri alterati.

9. Gli interventi di restauro conservativo del patrimonio edilizio storico dovranno essere corredate da un preliminare atto di assenso della Amministrazione Comunale, con esclusione degli edifici pubblici e degli Edifici per attività produttive.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente il 1 Settembre 1967 ed ancor prima dell'Agosto 1942. Dalle verifiche effettuate presso l'archivio del Comune di Pistoia non sono state rinvenute pratiche edilizie rilevanti, in particolare è stata riscontrata la sola P.E. 77/1985 del 7/2/1985 relativa al rifacimento della copertura.

Inoltre è stato vicianato il condono ai sensi della Legge 47/85 depositato in data 1/4/1986 P.E.

5272/21 all'interno del quale non sono stati trovati elaborati grafici.
Stante quanto sopra, non è possibile esprimersi circa la conformità urbanistica del bene.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Pur non avendo potuto verificare la conformità edilizia per carenza nella documentazione reperita presso il comune di Pistoia, il sottoscritto precisa che sia dal titolo di provenienza che dalla planimetria catastale attualmente in atti, il presente lotto è composto da un'unica unità immobiliare in luogo delle due presenti. Quindi si ritiene che debbano essere previste le opere di ripristino della situazione descritta che prevedono la demolizione del tamponamento di due porte preesistenti e la demolizione di una piccola parete non portante creata al piano primo, oltre alle opere accessorie per rendere il lavoro a perfetta regola d'arte.

Tali opere ammontano a giudizio dello scrivente a complessivi euro 5.000,00 che saranno detratte dalla valutazione finale.



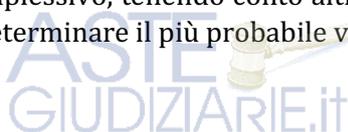
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente amministrazione condominiale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 3-4
Mapp. 275 Sub. 11 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto ai piani terzo e quarto del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. l'unità in questione si compone di ingresso e vano scala al piano terzo, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due locali soffitta al piano quarto, soppalco abitabile al piano verone (quinto).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 150.000,00
Per effettuare la stima si è proceduto secondo gli standard internazionali (MCA) prendendo come riferimento tre unità immobiliari vendute aventi simili caratteristiche ed ubicate in prossimità dell'unità oggetto di stima, come si evince dagli atti notarili allegati (All_150-151-152-153-154-155).
Con più precisione sono stati presi in esame "tre appartamenti ubicati all'interno del Palazzo Taddei Sozzifanti posto in via Curtatone e Montanara n. 54".
Rapportando i relativi valori delle sopra indicate vendite alle superfici ed ai vari indici mercantili così come riportato nella tabella MCA allegata (All_156), avremo un valore medio di mercato dell'unità pignorata al quale andranno detratti i costi per la sanatoria e/o il ripristino. Considerando che il programma per la redazione della perizia (Procedure.it) impone l'attribuzione puntuale di un valore al mq. di superficie convenzionale del bene da stimare, il sottoscritto precisa che ha ottenuto il detto valore dividendo l'importo stimato con la metodologia MCA con la superficie convenzionale calcolata e riportata nel paragrafo relativo alla consistenza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 3-4	55,60 mq	2.700,00 €/mq	€ 150.120,00	100,00%	€ 150.000,00
Valore di stima:					€ 150.000,00

Valore di stima: € 150.000,00

Valore finale di stima: € 150.000,00

Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad € 2.500,00.



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T-1
Mapp. 275 Sub. 13 - Trattasi di magazzino ricavato nel sottoscala con accessi rispettivamente, al piano terra dall'ingresso condominiale, ai piani primo e ammezzato tra piano primo e piano secondo, dal vano scale condominiale (mappale n. 275 sub. n. 57), porzione del maggior fabbricato ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. L'unità in questione si compone di n. 3 locali in parte comunicanti ed in parte separati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 13, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 7.180,00

Si precisa che vista la particolarità della destinazione e dell'ubicazione (trattasi di piccolo magazzino ricavato nel sottoscala del maggior fabbricato condominiale), non essendo reperibili comparabili, non è possibile determinare il valore con l'utilizzo della metodologia MCA. Pertanto il sottoscritto, nell'intento di rendere compiutamente il lavoro affidato, precisa che ha proceduto a stimare il presente bene mediante una comparazione diretta tra la media dei valori espressi al metro quadrato ed il relativo indice mercantile utilizzato nella disciplina estimativa al fine di rapportare la superficie accessoria (magazzino) alla superficie principale (abitazione).

Pertanto prendendo in considerazione un valore medio di €/mq. 2.400,00 e considerando che il relativo indice mercantile, così come previsto dal DPR 138/98, è pari al 20% si ottiene un valore di €/mq. 480.

Si precisa che per il presente lotto i costi di regolarizzazione e/o ripristino ammontano ad euro 500,00 che sono stati detratti dalla sopra esposta valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T-1	16,00 mq	480,00 €/mq	€ 7.680,00	100,00%	€ 7.180,00
Valore di stima:					€ 7.180,00



Valore di stima: € 7.180,00

Valore finale di stima: € 7.180,00



Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €. 500,00.



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano ammezzato tra primo e secondo

Mapp. 275 Sub. 14 - Trattasi di magazzino posto al piano ammezzato tra primo e secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. L'unità immobiliare in oggetto si compone di un unico locale di forma rettangolare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 14, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 4.800,00

Si precisa che vista la particolarità della destinazione e dell'ubicazione (trattasi di piccolo magazzino ricavato nel sottoscala del maggior fabbricato condominiale), non essendo reperibili comparabili, non è possibile determinare il valore con l'utilizzo della metodologia MCA. Pertanto il sottoscritto, nell'intento di rendere compiutamente il lavoro affidato, precisa che ha proceduto a stimare il presente bene mediante una comparazione diretta tra la media dei valori espressi al metro quadrato ed il relativo indice mercantile utilizzato nella disciplina estimativa al fine di rapportare la superficie accessoria (magazzino) alla superficie principale (abitazione).

Pertanto prendendo in considerazione un valore medio di €/mq. 2.400,00 e considerando che il relativo indice mercantile, così come previsto dal DPR 138/98, è pari al 20% si ottiene un valore di €/mq. 480.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano ammezzato tra primo e secondo	10,00 mq	480,00 €/mq	€ 4.800,00	100,00%	€ 4.800,00
Valore di stima:					€ 4.800,00

Valore di stima: € 4.800,00



Valore finale di stima: € 4.800,00

Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €. - .



LOTTO 4

- Bene N° 4** - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T
Mapp. 275 Sub. 33 - Trattasi di porzione del vano ascensore e porzione del disimpegno comune, il tutto posto al piano terra del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. **SI PRECISA CHE DETTE PORZIONI IMMOBILIARI SONO A SERVIZIO COMUNE DI TUTTE LE UNITA' COSTITUENTI IL FABBRICATO CONDOMINIALE E DOVRANNO ESSERE RESE TALI (A COMUNE) CON SPECIFICA PROCEDURA CATASTALE ED A SEGUITO DI AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE.**
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 33, Categoria B4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
SI PRECISA CHE TRATTANDOSI DI PORZIONI IMMOBILIARI A SERVIZIO COMUNE DI TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI IL FABBRICATO CONDOMINIALE, LA PRESENTE UNITA' IMMOBILIARE NON VIENE STIMATA.

Si precisa che per il presente lotto i costi di regolarizzazione e/o ripristino ammontano ad euro 500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Ente comune Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T	9,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 0,00

Si precisa che per il presente lotto i costi di regolarizzazione e/o ripristino ammontano ad euro 500,00.

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1
Mapp. 275 Sub. 31 - Trattasi di locale cantina posto al piano interrato del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta quella accessibile dalla prima porta sulla destra per chi giunge al piano interrato dalle scale condominiali. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 31, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.760,00
Si precisa che vista la particolarità della destinazione e dell'ubicazione (trattasi di piccolo magazzino ricavato nel sottoscala del maggior fabbricato condominiale), non essendo reperibili comparabili, non è possibile determinare il valore con l'utilizzo della metodologia

MCA. Pertanto il sottoscritto, nell'intento di rendere compiutamente il lavoro affidato, precisa che ha proceduto a stimare il presente bene mediante una comparazione diretta tra la media dei valori espressi al metro quadrato ed il relativo indice mercantile utilizzato nella disciplina estimativa al fine di rapportare la superficie accessoria (magazzino) alla superficie principale (abitazione).

Pertanto prendendo in considerazione un valore medio di €/mq. 2.400,00 e considerando che il relativo indice mercantile, così come previsto dal DPR 138/98, è pari al 15% si ottiene un valore di €/mq. 360.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Cantina Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1	16,00 mq	360,00 €/mq	€ 5.760,00	100,00%	€ 5.760,00
Valore di stima:					€ 5.760,00

Valore di stima: € 5.760,00

Valore finale di stima: € 5.760,00

Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €.

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 3-4
Mapp. 275 Sub. 37 - Trattasi di abitazione posta ai piani terzo e quarto del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta composto da ingresso, bagno, ripostiglio, locale soggiorno con angolo cottura, oltre soppalco con piccolo wc. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 37, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 121.700,00
Per effettuare la stima si è proceduto secondo gli standard internazionali (MCA) prendendo come riferimento tre unità immobiliari vendute aventi simili caratteristiche ed ubicate in prossimità dell'unità oggetto di stima, come si evince dagli atti notarili allegati (All_150-151-152-153-154-155).
Con più precisione sono stati presi in esame "tre appartamenti ubicati all'interno del Palazzo Taddei Sozzifanti posto in via Curtatone e Montanara n. 54".
Rapportando i relativi valori delle sopra indicate vendite alle superfici ed ai vari indici mercantili così come riportato nella tabella MCA allegata (All_157), avremo un valore medio di

mercato dell'unità pignorata al quale andranno detratti i costi per la sanatoria e/o il ripristino. Considerando che il programma per la redazione della perizia (Procedure.it) impone l'attribuzione puntuale di un valore al mq. di superficie convenzionale del bene da stimare, il sottoscritto precisa che ha ottenuto il detto valore dividendo l'importo stimato con la metodologia MCA con la superficie convenzionale calcolata e riportata nel paragrafo relativo alla consistenza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 3-4	49,50 mq	2.460,00 €/mq	€ 121.770,00	100,00%	€ 121.700,00
				Valore di stima:	€ 121.700,00

Valore di stima: € 121.700,00

Valore finale di stima: € 121.700,00

Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €. - .

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 3
Mapp. 275 Sub. 38 - Trattasi di abitazione posta al piano terzo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta composto da ingresso, disimpegno, locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 38, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 152.750,00
Per effettuare la stima si è proceduto secondo gli standard internazionali (MCA) prendendo come riferimento tre unità immobiliari vendute aventi simili caratteristiche ed ubicate in prossimità dell'unità oggetto di stima, come si evince dagli atti notarili allegati (All_150-151-152-153-154-155).
Con più precisione sono stati presi in esame "tre appartamenti ubicati all'interno del Palazzo Taddei Sozzifanti posto in via Curtatone e Montanara n. 54".
Rapportando i relativi valori delle sopra indicate vendite alle superfici ed ai vari indici mercantili così come riportato nella tabella MCA allegata (All_158), avremo un valore medio di mercato dell'unità pignorata al quale andranno detratti i costi per la sanatoria e/o il ripristino.

Considerando che il programma per la redazione della perizia (Procedure.it) impone l'attribuzione puntuale di un valore al mq. di superficie convenzionale del bene da stimare, il sottoscritto precisa che ha ottenuto il detto valore dividendo l'importo stimato con la metodologia MCA con la superficie convenzionale calcolata e riportata nel paragrafo relativo alla consistenza.

Si precisa che per il presente lotto i costi di regolarizzazione e/o ripristino ammontano ad euro 3.000,00 che sono stati detratti dalla sopra esposta valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 3	65,00 mq	2.350,00 €/mq	€ 152.750,00	100,00%	€ 152.750,00
				Valore di stima:	€ 152.750,00

Valore di stima: € 152.750,00

Valore finale di stima: € 152.750,00

Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €. 3.000,00.

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2
Mapp. 275 Sub. 21 - Trattasi di porzione di vano ascensore e porzione di disimpegno a comune, posto al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. SI PRECISA CHE DETTE PORZIONI IMMOBILIARI SONO A SERVIZIO COMUNE DI TUTTE LE UNITA' COSTITUENTI IL FABBRICATO CONDOMINIALE E DOVRANNO ESSERE RESE TALI (A COMUNE) CON SPECIFICA PROCEDURA CATASTALE ED A SEGUITO DI AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 21, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
SI PRECISA CHE TRATTANDOSI DI PORZIONI IMMOBILIARI A SERVIZIO COMUNE DI TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI IL FABBRICATO CONDOMINIALI, LA PRESENTE UNITA' IMMOBILIARE NON VIENE STIMATA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Ente comune Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2	9,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00

Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €. - .

LOTTO 9

- Bene N° 9** - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2
 Mapp. 275 Sub. 25 - Trattasi di porzione di disimpegno a comune, posto al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. SI PRECISA CHE DETTE PORZIONI IMMOBILIARI SONO A SERVIZIO COMUNE DI TUTTE LE UNITA' COSTITUENTI IL FABBRICATO CONDOMINIALE E DOVRANNO ESSERE RESE TALI (A COMUNE) CON SPECIFICA PROCEDURA CATASTALE ED A SEGUITO DI AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 25, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 SI PRECISA CHE TRATTANDOSI DI PORZIONI IMMOBILIARI A SERVIZIO COMUNE DI TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI IL FABBRICATO CONDOMINIALI, LA PRESENTE UNITA' IMMOBILIARE NON VIENE STIMATA.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Ente comune Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2	16,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00

Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €. - .

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1
Mapp. 275 Sub. 26 - Trattasi di porzione di vano ascensore e porzione di disimpegno a comune, posto al piano interrato del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. SI PRECISA CHE DETTE PORZIONI IMMOBILIARI SONO A SERVIZIO COMUNE DI TUTTE LE UNITA' COSTITUENTI IL FABBRICATO CONDOMINIALE E DOVRANNO ESSERE RESE TALI (A COMUNE) CON SPECIFICA PROCEDURA CATASTALE ED A SEGUITO DI AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 26, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
SI PRECISA CHE TRATTANDOSI DI PORZIONI IMMOBILIARI A SERVIZIO COMUNE DI TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI IL FABBRICATO CONDOMINIALI, LA PRESENTE UNITA' IMMOBILIARE NON VIENE STIMATA.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Ente comune Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1	6,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 0,00



Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €. - .

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1
Mapp. 275 Sub. 27 - Trattasi di locale cantina, posto al piano interrato del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 27, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.420,00
Si precisa che vista la particolarità della destinazione e dell'ubicazione (trattasi di cantina posta nell'interrato del maggior fabbricato condominiale), non essendo reperibili comparabili, non è possibile determinare il valore con l'utilizzo della metodologia MCA. Pertanto il sottoscritto, nell'intento di rendere compiutamente il lavoro affidato, precisa che ha proceduto a stimare il presente bene mediante una comparazione diretta tra la media dei valori espressi al metro quadrato ed il relativo indice mercantile utilizzato nella disciplina estimativa al fine di riportare la superficie accessoria (cantina) alla superficie principale (abitazione).
Pertanto prendendo in considerazione un valore medio di €/mq. 2.400,00 e considerando che

il relativo indice mercantile, così come previsto dal DPR 138/98, è pari al 15% si ottiene un valore di €/mq. 360.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Cantina Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1	9,50 mq	360,00 €/mq	€ 3.420,00	100,00%	€ 3.420,00
				Valore di stima:	€ 3.420,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 3.420,00

Valore finale di stima: € 3.420,00

Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €. - .

LOTTO 12

- Bene N° 12** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1
Mapp. 275 Sub. 28 - Trattasi di locale cantina, posto al piano interrato del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 28, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.760,00
Si precisa che vista la particolarità della destinazione e dell'ubicazione (trattasi di cantina posta nell'interrato del maggior fabbricato condominiale), non essendo reperibili comparabili, non è possibile determinare il valore con l'utilizzo della metodologia MCA. Pertanto il sottoscritto, nell'intento di rendere compiutamente il lavoro affidato, precisa che ha proceduto a stimare il presente bene mediante una comparazione diretta tra la media dei valori espressi al metro quadrato ed il relativo indice mercantile utilizzato nella disciplina estimativa al fine di rapportare la superficie accessoria (cantina) alla superficie principale (abitazione).
Pertanto prendendo in considerazione un valore medio di €/mq. 2.400,00 e considerando che il relativo indice mercantile, così come previsto dal DPR 138/98, è pari al 15% si ottiene un valore di €/mq. 360.

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

corpo	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 12 - Cantina Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1	16,00 mq	360,00 €/mq	€ 5.760,00	100,00%	€ 5.760,00
				Valore di stima:	€ 5.760,00

Valore di stima: € 5.760,00

Valore finale di stima: € 5.760,00

Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €. - .

LOTTO 13

- Bene N° 13** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1
Mapp. 275 Sub. 29 - Trattasi di locale cantina, posto al piano interrato del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 29, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.040,00
Si precisa che vista la particolarità della destinazione e dell'ubicazione (trattasi di cantina posta nell'interrato del maggior fabbricato condominiale), non essendo reperibili comparabili, non è possibile determinare il valore con l'utilizzo della metodologia MCA. Pertanto il sottoscritto, nell'intento di rendere compiutamente il lavoro affidato, precisa che ha proceduto a stimare il presente bene mediante una comparazione diretta tra la media dei valori espressi al metro quadrato ed il relativo indice mercantile utilizzato nella disciplina estimativa al fine di rapportare la superficie accessoria (cantina) alla superficie principale (abitazione).
Pertanto prendendo in considerazione un valore medio di €/mq. 2.400,00 e considerando che il relativo indice mercantile, così come previsto dal DPR 138/98, è pari al 15% si ottiene un valore di €/mq. 360.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Cantina Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1	14,00 mq	360,00 €/mq	€ 5.040,00	100,00%	€ 5.040,00
				Valore di stima:	€ 5.040,00

Valore di stima: € 5.040,00

Valore finale di stima: € 5.040,00



Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €. - .

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2
Mapp. 275 Sub. 42 - Trattasi di abitazione posta al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta composto da locale soggiorno con angolo cottura, bagno e locale adibito a camera. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 42, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 112.000,00
Per effettuare la stima si è proceduto secondo gli standard internazionali (MCA) prendendo come riferimento tre unità immobiliari vendute aventi simili caratteristiche ed ubicate in prossimità dell'unità oggetto di stima, come si evince dagli atti notarili allegati (All_150-151-152-153-154-155).
Con più precisione sono stati presi in esame "tre appartamenti ubicati all'interno del Palazzo Taddei Sozzifanti posto in via Curtatone e Montanara n. 54".
Rapportando i relativi valori delle sopra indicate vendite alle superfici ed ai vari indici mercantili così come riportato nella tabella MCA allegata (All_159), avremo un valore medio di mercato dell'unità pignorata al quale andranno detratti i costi per la sanatoria e/o il ripristino. Considerando che il programma per la redazione della perizia (Procedure.it) impone l'attribuzione puntuale di un valore al mq. di superficie convenzionale del bene da stimare, il sottoscritto precisa che ha ottenuto il detto valore dividendo l'importo stimato con la metodologia MCA con la superficie convenzionale calcolata e riportata nel paragrafo relativo alla consistenza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Appartamento Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2	47,00 mq	2.382,00 €/mq	€ 111.954,00	100,00%	€ 112.000,00
Valore di stima:					€ 112.000,00



Valore di stima: € 112.000,00

Valore finale di stima: € 112.000,00



Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €. - .

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2
Mapp. 275 Sub. 43 - Trattasi di abitazione posta al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta composto da locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e locale adibito a camera. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 43, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 120.000,00
Per effettuare la stima si è proceduto secondo gli standard internazionali (MCA) prendendo come riferimento tre unità immobiliari vendute aventi simili caratteristiche ed ubicate in prossimità dell'unità oggetto di stima, come si evince dagli atti notarili allegati (All_150-151-152-153-154-155).
Con più precisione sono stati presi in esame "tre appartamenti ubicati all'interno del Palazzo Taddei Sozzifanti posto in via Curtatone e Montanara n. 54".
Rapportando i relativi valori delle sopra indicate vendite alle superfici ed ai vari indici mercantili così come riportato nella tabella MCA allegata (All_160), avremo un valore medio di mercato dell'unità pignorata al quale andranno detratti i costi per la sanatoria e/o il ripristino. Considerando che il programma per la redazione della perizia (Procedure.it) impone l'attribuzione puntuale di un valore al mq. di superficie convenzionale del bene da stimare, il sottoscritto precisa che ha ottenuto il detto valore dividendo l'importo stimato con la metodologia MCA con la superficie convenzionale calcolata e riportata nel paragrafo relativo alla consistenza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Appartamento Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2	52,00 mq	2.307,00 €/mq	€ 119.964,00	100,00%	€ 120.000,00
Valore di stima:					€ 120.000,00



Valore di stima: € 120.000,00

Valore finale di stima: € 120.000,00



Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €. - .

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2
Mapp. 275 Sub. 44 - Trattasi di abitazione posta al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta composto da locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e locale adibito a camera. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 44, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 138.800,00
Per effettuare la stima si è proceduto secondo gli standard internazionali (MCA) prendendo come riferimento tre unità immobiliari vendute aventi simili caratteristiche ed ubicate in prossimità dell'unità oggetto di stima, come si evince dagli atti notarili allegati (All_150-151-152-153-154-155).
Con più precisione sono stati presi in esame "tre appartamenti ubicati all'interno del Palazzo Taddei Sozzifanti posto in via Curtatone e Montanara n. 54".
Rapportando i relativi valori delle sopra indicate vendite alle superfici ed ai vari indici mercantili così come riportato nella tabella MCA allegata (All_161), avremo un valore medio di mercato dell'unità pignorata al quale andranno detratti i costi per la sanatoria e/o il ripristino. Considerando che il programma per la redazione della perizia (Procedure.it) impone l'attribuzione puntuale di un valore al mq. di superficie convenzionale del bene da stimare, il sottoscritto precisa che ha ottenuto il detto valore dividendo l'importo stimato con la metodologia MCA con la superficie convenzionale calcolata e riportata nel paragrafo relativo alla consistenza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Appartamento Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2	55,00 mq	2.523,00 €/mq	€ 138.765,00	100,00%	€ 138.800,00
Valore di stima:					€ 138.800,00



Valore di stima: € 138.800,00

Valore finale di stima: € 138.800,00



Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €. - .

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2
Mapp. 275 Sub. 45 - Trattasi di abitazione posta al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta composto da locale soggiorno, cucinotto, disimpegno e bagno. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 45, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 115.400,00
Per effettuare la stima si è proceduto secondo gli standard internazionali (MCA) prendendo come riferimento tre unità immobiliari vendute aventi simili caratteristiche ed ubicate in prossimità dell'unità oggetto di stima, come si evince dagli atti notarili allegati (All_150-151-152-153-154-155).
Con più precisione sono stati presi in esame "tre appartamenti ubicati all'interno del Palazzo Taddei Sozzifanti posto in via Curtatone e Montanara n. 54".
Rapportando i relativi valori delle sopra indicate vendite alle superfici ed ai vari indici mercantili così come riportato nella tabella MCA allegata (All_162), avremo un valore medio di mercato dell'unità pignorata al quale andranno detratti i costi per la sanatoria e/o il ripristino. Considerando che il programma per la redazione della perizia (Procedure.it) impone l'attribuzione puntuale di un valore al mq. di superficie convenzionale del bene da stimare, il sottoscritto precisa che ha ottenuto il detto valore dividendo l'importo stimato con la metodologia MCA con la superficie convenzionale calcolata e riportata nel paragrafo relativo alla consistenza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Appartamento Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2	44,00 mq	2.623,00 €/mq	€ 115.412,00	100,00%	€ 115.400,00
Valore di stima:					€ 115.400,00

Valore di stima: € 115.400,00



Valore finale di stima: € 115.400,00

Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €. - .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2
Mapp. 275 Sub. 46 - Trattasi di abitazione posta al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta composto da ingresso, disimpegno, locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, locale adibito a camera e bagno. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 46, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 152.460,00
Per effettuare la stima si è proceduto secondo gli standard internazionali (MCA) prendendo come riferimento tre unità immobiliari vendute aventi simili caratteristiche ed ubicate in prossimità dell'unità oggetto di stima, come si evince dagli atti notarili allegati (All_150-151-152-153-154-155).
Con più precisione sono stati presi in esame "tre appartamenti ubicati all'interno del Palazzo Taddei Sozzifanti posto in via Curtatone e Montanara n. 54".
Rapportando i relativi valori delle sopra indicate vendite alle superfici ed ai vari indici mercantili così come riportato nella tabella MCA allegata (All_163), avremo un valore medio di mercato dell'unità pignorata al quale andranno detratti i costi per la sanatoria e/o il ripristino.
Considerando che il programma per la redazione della perizia (Procedure.it) impone l'attribuzione puntuale di un valore al mq. di superficie convenzionale del bene da stimare, il sottoscritto precisa che ha ottenuto il detto valore dividendo l'importo stimato con la metodologia MCA con la superficie convenzionale calcolata e riportata nel paragrafo relativo alla consistenza.

Si precisa che per il presente lotto i costi di regolarizzazione e/o ripristino ammontano ad euro 3.000,00 che sono stati detratti dalla sopra esposta valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Appartamento Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2	63,00 mq	2.420,00 €/mq	€ 152.460,00	100,00%	€ 152.460,00
				Valore di stima:	€ 152.460,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 152.460,00

Valore finale di stima: € 152.460,00



Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €. 3.000,00.

LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1
Mapp. 275 Sub. 48 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. L'abitazione si compone di locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e locale adibito a camera, soppalco posto nel locale soggiorno oltre a terrazza a livello della superficie catastale di circa mq. 79. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Si precisa che la terrazza descritta in precedenza risulta attualmente censita per maggior consistenza dal mappale n. 275 subalterno n. 59 e mappale n. 273 subalterno n. 2 accorpati. Tali porzioni di terrazza risultano far parte del lotto ""27"" ed assumeranno i corretti identificativi catastali e di consistenza se la presente proposta di assegnazione verrà reputata congrua dal Giudice. Si precisa che tale proposta di assegnazione tiene conto, in parte dell'attuale stato dei luoghi, ed in parte di una valutazione di carattere tecnico commerciale effettuata dal sottoscritto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 48, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 191.000,00

Per effettuare la stima si è proceduto secondo gli standard internazionali (MCA) prendendo come riferimento tre unità immobiliari vendute aventi simili caratteristiche ed ubicate in prossimità dell'unità oggetto di stima, come si evince dagli atti notarili allegati (All_150-151-152-153-154-155).

Con più precisione sono stati presi in esame "tre appartamenti ubicati all'interno del Palazzo Taddei Sozzifanti posto in via Curtatone e Montanara n. 54".

Rapportando i relativi valori delle sopra indicate vendite alle superfici ed ai vari indici mercantili così come riportato nella tabella MCA allegata (All_164), avremo un valore medio di mercato dell'unità pignorata al quale andranno detratti i costi per la sanatoria e/o il ripristino. Considerando che il programma per la redazione della perizia (Procedure.it) impone l'attribuzione puntuale di un valore al mq. di superficie convenzionale del bene da stimare, il sottoscritto precisa che ha ottenuto il detto valore dividendo l'importo stimato con la metodologia MCA con la superficie convenzionale calcolata e riportata nel paragrafo relativo alla consistenza.

Si precisa che per il presente lotto i costi di regolarizzazione e/o ripristino ammontano ad euro 250,00 che sono stati detratti dalla sopra esposta valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 19 - Appartamento Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1	77,80 mq	2.455,00 €/mq	€ 190.999,00	100,00%	€ 191.000,00
Valore di stima:					€ 191.000,00

Valore di stima: € 191.000,00

Valore finale di stima: € 191.000,00

Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €. 250,00.

LOTTO 20

- Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1
Mapp. 275 Sub. 49 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. L'abitazione si compone di locale soggiorno con angolo cottura, bagno e soppalco posto nel locale soggiorno, oltre a terrazza a livello della superficie catastale di circa mq. 30. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Si precisa che la terrazza descritta in precedenza risulta attualmente censita per maggior consistenza dal mappale n. 275 subalterno n. 59 e mappale n. 273 subalterno n. 2 accorpati. Tali porzioni di terrazza risultano far parte del lotto ""27"" ed assumeranno i corretti identificativi catastali e di consistenza se la presente proposta di assegnazione verrà reputata congrua dal Giudice. Si precisa che tale proposta di assegnazione tiene conto, in parte dell'attuale stato dei luoghi, ed in parte di una valutazione di carattere tecnico commerciale effettuata dal sottoscritto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 49, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 131.000,00

Per effettuare la stima si è proceduto secondo gli standard internazionali (MCA) prendendo come riferimento tre unità immobiliari vendute aventi simili caratteristiche ed ubicate in prossimità dell'unità oggetto di stima, come si evince dagli atti notarili allegati (All_150-151-152-153-154-155).

Con più precisione sono stati presi in esame "tre appartamenti ubicati all'interno del Palazzo Taddei Sozzifanti posto in via Curtatone e Montanara n. 54".

Rapportando i relativi valori delle sopra indicate vendite alle superfici ed ai vari indici mercantili così come riportato nella tabella MCA allegata (All_165), avremo un valore medio di mercato dell'unità pignorata al quale andranno detratti i costi per la sanatoria e/o il ripristino. Considerando che il programma per la redazione della perizia (Procedure.it) impone l'attribuzione puntuale di un valore al mq. di superficie convenzionale del bene da stimare, il sottoscritto precisa che ha ottenuto il detto valore dividendo l'importo stimato con la metodologia MCA con la superficie convenzionale calcolata e riportata nel paragrafo relativo alla consistenza.

Si precisa che per il presente lotto i costi di regolarizzazione e/o ripristino ammontano ad euro 250,00 che sono stati detratti dalla sopra esposta valutazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Appartamento Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1	54,00 mq	2.425,00 €/mq	€ 130.950,00	100,00%	€ 131.000,00
				Valore di stima:	€ 131.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 131.000,00

Valore finale di stima: € 131.000,00

Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €. 250,00.

LOTTO 21

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1
Mapp. 275 Sub. 50 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. L'abitazione si compone di ingresso, locale soggiorno con angolo cottura, bagno e soppalco posto nel locale soggiorno dal quale si accede ad un ulteriore servizio igienico, oltre a terrazza a livello sella superficie catastale di circa mq. 23. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Si precisa che la terrazza descritta in precedenza risulta attualmente censita per maggior consistenza dal mappale n. 275 subalterno n. 59 e mappale n. 273 subalterno n. 2 accorpati. Tali porzioni di terrazza risultano far parte del lotto ""27"" ed assumeranno i corretti identificativi catastali e di consistenza se la presente proposta di assegnazione verrà reputata congrua dal Giudice. Si precisa che tale proposta di assegnazione tiene conto, in parte dell'attuale stato dei luoghi, ed in parte di una valutazione di carattere tecnico commerciale effettuata dal sottoscritto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 50, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 157.500,00
Per effettuare la stima si è proceduto secondo gli standard internazionali (MCA) prendendo come riferimento tre unità immobiliari vendute aventi simili caratteristiche ed ubicate in prossimità dell'unità oggetto di stima, come si evince dagli atti notarili allegati (All_150-151-152-153-154-155).
Con più precisione sono stati presi in esame "tre appartamenti ubicati all'interno del Palazzo Taddei Sozzifanti posto in via Curtatone e Montanara n. 54".

Rapportando i relativi valori delle sopra indicate vendite alle superfici ed ai vari indici mercantili così come riportato nella tabella MCA allegata (All_166), avremo un valore medio di mercato dell'unità pignorata al quale andranno detratti i costi per la sanatoria e/o il ripristino. Considerando che il programma per la redazione della perizia (Procedure.it) impone l'attribuzione puntuale di un valore al mq. di superficie convenzionale del bene da stimare, il sottoscritto precisa che ha ottenuto il detto valore dividendo l'importo stimato con la metodologia MCA con la superficie convenzionale calcolata e riportata nel paragrafo relativo alla consistenza.

Si precisa che per il presente lotto i costi di regolarizzazione e/o ripristino ammontano ad euro 4.750,00 che sono stati detratti dalla sopra esposta valutazione.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Appartamento Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1	69,10 mq	2.280,00 €/mq	€ 157.548,00	100,00%	€ 157.500,00
Valore di stima:					€ 157.500,00

Valore di stima: € 157.500,00

Valore finale di stima: € 157.500,00



Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €. 4.750,00.

LOTTO 22

- Bene N° 22** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1
Mapp. 275 Sub. 52 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. L'abitazione si compone di locale soggiorno, locale cottura, disimpegno, bagno e camera, oltre soppalco che si affaccia sul locale soggiorno e dal quale si accede a disimpegno, lavanderia e bagno. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 52, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 195.000,00
Per effettuare la stima si è proceduto secondo gli standard internazionali (MCA) prendendo come riferimento tre unità immobiliari vendute aventi simili caratteristiche ed ubicate in prossimità dell'unità oggetto di stima, come si evince dagli atti notarili allegati (All_150-151-

152-153-154-155).

Con più precisione sono stati presi in esame "tre appartamenti ubicati all'interno del Palazzo Taddei Sozzifanti posto in via Curtatone e Montanara n. 54".

Rapportando i relativi valori delle sopra indicate vendite alle superfici ed ai vari indici mercantili così come riportato nella tabella MCA allegata (All_167), avremo un valore medio di mercato dell'unità pignorata al quale andranno detratti i costi per la sanatoria e/o il ripristino. Considerando che il programma per la redazione della perizia (Procedure.it) impone l'attribuzione puntuale di un valore al mq. di superficie convenzionale del bene da stimare, il sottoscritto precisa che ha ottenuto il detto valore dividendo l'importo stimato con la metodologia MCA con la superficie convenzionale calcolata e riportata nel paragrafo relativo alla consistenza.

Si precisa che per il presente lotto i costi di regolarizzazione e/o ripristino ammontano ad euro 4.500,00 che sono stati detratti dalla sopra esposta valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Appartamento Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1	83,50 mq	2.335,00 €/mq	€ 194.972,50	100,00%	€ 195.000,00
				Valore di stima:	€ 195.000,00

Valore di stima: € 195.000,00



Valore finale di stima: € 195.000,00

Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €. 4.500,00.

LOTTO 23

- Bene N° 23** - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1
Mapp. 275 Sub. 55 - Trattasi di porzione di vano ascensore e porzione di disimpegno a comune, il tutto posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. **SI PRECISA CHE DETTE PORZIONI IMMOBILIARI SONO A SERVIZIO COMUNE DI TUTTE LE UNITA' COSTITUENTI IL FABBRICATO CONDOMINIALE E DOVRANNO ESSERE RESE TALI (A COMUNE) CON SPECIFICA PROCEDURA CATASTALE ED A SEGUITO DI AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE.**
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 55, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Si precisa che per il presente lotto i costi di regolarizzazione e/o ripristino ammontano ad euro 500,00 che sono stati detratti dalla sopra esposta valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 23 - Ente comune Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1	8,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00

Si precisa che per il presente lotto i costi di regolarizzazione e/o ripristino ammontano ad euro 500,00.

LOTTO 25

- Bene N° 25** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1
 Mapp. 275 Sub. 56 - Trattasi di magazzino, posto al piano ammezzato tra il secondo ed il terzo, del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. SI EVIDENZIA CHE DETTA UNITA' IMMOBILIARE NON VIENE STIMATA IN QUANTO DERIVA DAL PRECEDENTE SUBALTERNO N. 17 CHE IDENTIFICAVA UN B.C.N.C. COMUNE A TUTTE LE UNITA' E NEL CORSO DEGLI ATTI DI PROVENIENZA E' STATA ERRONEAMENTE INTESTATA AD**** Omissis **** PERTANTO, ESSENDOCI ABITAZIONI DI ALTRUI PROPRIETA' CHE NON SONO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA, SI REPUTA CHE LA PRESENTE UNITA' DEBBA ESSERE NUOVAMENTE ISTITUITA COME B.C.N.C.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 56, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 VEDI PREMessa DEL PRESENTE LOTTO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 25 - Magazzino Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1	4,50 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00

Si precisa che per il presente lotto i costi di regolarizzazione e/o ripristino ammontano ad euro 350,00.

LOTTO 26

- **Bene N° 26** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T
Mapp. 275 Sub. 61 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terra del fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. L'abitazione si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno camera e servizio igienico oltre a soppalco e ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 61, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 132.000,00

Per effettuare la stima si è proceduto secondo gli standard internazionali (MCA) prendendo come riferimento tre unità immobiliari vendute aventi simili caratteristiche ed ubicate in prossimità dell'unità oggetto di stima, come si evince dagli atti notarili allegati (All_150-151-152-153-154-155).

Con più precisione sono stati presi in esame "tre appartamenti ubicati all'interno del Palazzo Taddei Sozzifanti posto in via Curtatone e Montanara n. 54".

Rapportando i relativi valori delle sopra indicate vendite alle superfici ed ai vari indici mercantili così come riportato nella tabella MCA allegata (All_168), avremo un valore medio di mercato dell'unità pignorata al quale andranno detratti i costi per la sanatoria e/o il ripristino. Considerando che il programma per la redazione della perizia (Procedure.it) impone l'attribuzione puntuale di un valore al mq. di superficie convenzionale del bene da stimare, il sottoscritto precisa che ha ottenuto il detto valore dividendo l'importo stimato con la metodologia MCA con la superficie convenzionale calcolata e riportata nel paragrafo relativo alla consistenza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 26 - Appartamento Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T	59,60 mq	2.215,00 €/mq	€ 132.014,00	100,00%	€ 132.000,00
				Valore di stima:	€ 132.000,00

Valore di stima: € 132.000,00

Valore finale di stima: € 132.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €. - .



LOTTO 27

- Bene N° 34** - Lastrico solare ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1
 Mapp. 275 Sub. 59 unito al mappale 273 sub. 2 - Trattasi di ampio lastrico solare di complessiva superficie catastale pari a mq. 155. Il lastrico in questione è posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8 e risulta accessibile dalle singole unità abitative alle quali è stato proporzionalmente annesso, stante la proposta di assegnazione avanzata dal sottoscritto CTU. Lo stesso è attualmente accessibile attraverso rampa di collegamento pedonale con l'ampio parco interno distinto dal mappale n. 274 subalterno n. 1 costituente porzione del lotto n. 28. Si precisa che il presente lotto è stato provvisoriamente suddiviso in porzioni da assegnarsi a seguito dell'approvazione della relativa proposta di divisione in lotti da parte del G.E. In particolare i lotti ai quali sono state assegnate le porzioni del presente lastrico solare sono le seguenti: LOTTO 19 (subalterno n. 48) LOTTO 20 (subalterno n. 49) LOTTO 21 (subalterno n. 50) LOTTO 28 (subalterno n. 60)
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 59, Categoria F5, Graffato al mappale 273 sub. 2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 SI EVIDENZIA CHE LA VALUTAZIONE DEL PRESENTE LOTTO, STANTE LA PROPOSTA DI SUDDIVISIONE ED ASSEGNAZIONE, E' STATA EFFETTUATA NEI SINGOLI LOTTI CHE NE AVRANNO, A SEGUITO DI ACCOGLIMENTO DELLA PROPOSTA DA PARTE DEL G.E., L'UTILIZZO ESCLUSIVO.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 34 - Lastrico solare Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1	155,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 0,00

Si precisa che per il presente lotto i costi di regolarizzazione e/o ripristino ammontano ad euro 1.000,00 che sono stati detratti in quota parte dalla valutazione dei lotti n. 19, 20, 21 e 28a.



LOTTO 28

- Bene N° 24** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1
 Mapp. 275 Sub. 60 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. L'abitazione si compone di locale soggiorno con angolo cottura, ampio locale adibito a camera e bagno, oltre

terrazza a livello della superficie catastale di circa mq. 23. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Si precisa che la terrazza descritta in precedenza risulta attualmente censita per maggior consistenza dal mappale n. 275 subalterno n. 59 e mappale n. 273 subalterno n. 2 accorpati. Tali porzioni di terrazza risultano far parte del lotto ""27"" ed assumeranno i corretti identificativi catastali e di consistenza se la presente proposta di assegnazione verrà reputata congrua dal Giudice. Si precisa che tale proposta di assegnazione tiene conto, in parte dell'attuale stato dei luoghi, ed in parte di una valutazione di carattere tecnico commerciale effettuata dal sottoscritto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 60, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 117.000,00

Per effettuare la stima si è proceduto secondo gli standard internazionali (MCA) prendendo come riferimento tre unità immobiliari vendute aventi simili caratteristiche ed ubicate in prossimità dell'unità oggetto di stima, come si evince dagli atti notarili allegati (All_150-151-152-153-154-155).

Con più precisione sono stati presi in esame "tre appartamenti ubicati all'interno del Palazzo Taddei Sozzifanti posto in via Curtatone e Montanara n. 54".

Rapportando i relativi valori delle sopra indicate vendite alle superfici ed ai vari indici mercantili così come riportato nella tabella MCA allegata (All_169), avremo un valore medio di mercato dell'unità pignorata al quale andranno detratti i costi per la sanatoria e/o il ripristino. Considerando che il programma per la redazione della perizia (Procedure.it) impone l'attribuzione puntuale di un valore al mq. di superficie convenzionale del bene da stimare, il sottoscritto precisa che ha ottenuto il detto valore dividendo l'importo stimato con la metodologia MCA con la superficie convenzionale calcolata e riportata nel paragrafo relativo alla consistenza.

- **Bene N° 27** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T
Mapp. 275 Sub. 62 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terra del fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. L'abitazione si compone di ampio soggiorno con angolo cottura, antibagno, servizio igienico e disimpegno oltre a soppalco. Si precisa che attualmente la presente unità immobiliare è utilizzata quale ufficio e reception.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 62, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 120.000,00

Per effettuare la stima si è proceduto secondo gli standard internazionali (MCA) prendendo come riferimento tre unità immobiliari vendute aventi simili caratteristiche ed ubicate in prossimità dell'unità oggetto di stima, come si evince dagli atti notarili allegati (All_150-151-152-153-154-155).

Con più precisione sono stati presi in esame "tre appartamenti ubicati all'interno del Palazzo Taddei Sozzifanti posto in via Curtatone e Montanara n. 54".

Rapportando i relativi valori delle sopra indicate vendite alle superfici ed ai vari indici mercantili così come riportato nella tabella MCA allegata (All_170), avremo un valore medio di mercato dell'unità pignorata al quale andranno detratti i costi per la sanatoria e/o il ripristino. Considerando che il programma per la redazione della perizia (Procedure.it) impone l'attribuzione puntuale di un valore al mq. di superficie convenzionale del bene da stimare, il sottoscritto precisa che ha ottenuto il detto valore dividendo l'importo stimato con la metodologia MCA con la superficie convenzionale calcolata e riportata nel paragrafo relativo alla consistenza.

- **Bene N° 28** - Palazzo storico ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano S1-T
Mapp. 275 Sub. 63 graffato al mappale n. 277 sub. 2 - Trattasi di unità immobiliare catastalmente individuata quale abitazione ma di fatto utilizzata come saloni per ricevimenti e locali annessi (cucina, servizi igienici, magazzini, cantina e parco quest'ultimo non colpito dal pignoramento di cui alla presente procedura ma di fatto evidente parte comune e di utilizzo sostanziale) posta al piano terra del fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. L'unità immobiliare si compone di ampio ingresso, tre grandi saloni contigui e comunicanti tra loro, servizi igienici, magazzini, cucina, disimpegni e locale cantina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 63, Categoria A2, Graffato Mappale 277 Sub. 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 935.000,00
SI PRECISA CHE PER I LIMITI DEL PRESENTE PROGRAMMA (PROCEDURE.IT) NON E' POSSIBILE DESCRIVERE COMPIUTAMENTE LA VALUTAZIONE EFFETTUATA CHE, COME E' POSSIBILE EVINCERE DALLA TABELLA MCA ALLEGATA (All_171), TIENE CONTO OLTRE CHE DELLE PORZIONI IMMOBILIARI ANCHE DEL PARCO (SI RICORDA CHE QUEST'ULTIMO NON RISULTA COLPITO DAL PIGNORAMENTO MA E' RITENUTO INDISSOLUBILE DALLA U.I. VALUTATA).

Per effettuare la stima si è proceduto secondo gli standard internazionali (MCA) prendendo come riferimento tre unità immobiliari vendute aventi simili caratteristiche ed ubicate in prossimità dell'unità oggetto di stima, come si evince dagli atti notarili allegati (All_150-151-152-153-154-155).

Con più precisione sono stati presi in esame "tre appartamenti ubicati all'interno del Palazzo Taddei Sozzifanti posto in via Curtatone e Montanara n. 54".

Rapportando i relativi valori delle sopra indicate vendite alle superfici ed ai vari indici mercantili così come riportato nella tabella MCA allegata (All_171), avremo un valore medio di mercato dell'unità pignorata al quale andranno detratti i costi per la sanatoria e/o il ripristino. Considerando che il programma per la redazione della perizia (Procedure.it) impone l'attribuzione puntuale di un valore al mq. di superficie convenzionale del bene da stimare, il sottoscritto precisa che ha ottenuto il detto valore dividendo l'importo stimato con la metodologia MCA con la superficie convenzionale calcolata e riportata nel paragrafo relativo alla consistenza.

- **Bene N° 29** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T
Mapp. 277 Sub. 3 - Trattasi di porzione di unità immobiliare a destinazione abitativa posta al piano terra del fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. La presente unità costituisce un'unica abitazione funzionale con il mappale n. 278 subalterno n. 1 e complessivamente si compone di ampio locale adibito a soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico e locale adibito a camera. Inoltre si rileva che per l'accesso a questa unità immobiliare è necessario il transito sull'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 e mappale n. 277 subalterno n. 2 accorpate, nonché dal giardino distinto dal mappale n. 274 subalterno n. 1 (non oggetto del pignoramento di cui alla presente

procedura).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 277, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 101.400,00

Per effettuare la stima si è proceduto secondo gli standard internazionali (MCA) prendendo come riferimento tre unità immobiliari vendute aventi simili caratteristiche ed ubicate in prossimità dell'unità oggetto di stima, come si evince dagli atti notarili allegati (All_150-151-152-153-154-155).

Con più precisione sono stati presi in esame "tre appartamenti ubicati all'interno del Palazzo Taddei Sozzifanti posto in via Curtatone e Montanara n. 54".

Rapportando i relativi valori delle sopra indicate vendite alle superfici ed ai vari indici mercantili così come riportato nella tabella MCA allegata (All_172), avremo un valore medio di mercato dell'unità pignorata al quale andranno detratti i costi per la sanatoria e/o il ripristino.

Considerando che il programma per la redazione della perizia (Procedure.it) impone l'attribuzione puntuale di un valore al mq. di superficie convenzionale del bene da stimare, il sottoscritto precisa che ha ottenuto il detto valore dividendo l'importo stimato con la metodologia MCA con la superficie convenzionale calcolata e riportata nel paragrafo relativo alla consistenza.

- **Bene N° 30** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1
Mapp. 277 Sub. 4 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo del fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. L'abitazione si compone di locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno camera e servizio igienico. Inoltre si rileva che per l'accesso a questa unità immobiliare è necessario il transito sull'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 e mappale n. 277 subalterno n. 2 accorpati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 277, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 119.000,00
Per effettuare la stima si è proceduto secondo gli standard internazionali (MCA) prendendo come riferimento tre unità immobiliari vendute aventi simili caratteristiche ed ubicate in prossimità dell'unità oggetto di stima, come si evince dagli atti notarili allegati (All_150-151-152-153-154-155).
Con più precisione sono stati presi in esame "tre appartamenti ubicati all'interno del Palazzo Taddei Sozzifanti posto in via Curtatone e Montanara n. 54".
Rapportando i relativi valori delle sopra indicate vendite alle superfici ed ai vari indici mercantili così come riportato nella tabella MCA allegata (All_173), avremo un valore medio di mercato dell'unità pignorata al quale andranno detratti i costi per la sanatoria e/o il ripristino.
Considerando che il programma per la redazione della perizia (Procedure.it) impone l'attribuzione puntuale di un valore al mq. di superficie convenzionale del bene da stimare, il sottoscritto precisa che ha ottenuto il detto valore dividendo l'importo stimato con la metodologia MCA con la superficie convenzionale calcolata e riportata nel paragrafo relativo alla consistenza.
- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2
Mapp. 277 Sub. 5 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.

L'abitazione si compone di locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno camera e servizio igienico. Inoltre si rileva che per l'accesso a questa unità immobiliare è necessario il transito sull'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 e mappale n. 277 subalterno n. 2 accorpati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 277, Sub. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 121.700,00

Per effettuare la stima si è proceduto secondo gli standard internazionali (MCA) prendendo come riferimento tre unità immobiliari vendute aventi simili caratteristiche ed ubicate in prossimità dell'unità oggetto di stima, come si evince dagli atti notarili allegati (All_150-151-152-153-154-155).

Con più precisione sono stati presi in esame "tre appartamenti ubicati all'interno del Palazzo Taddei Sozzifanti posto in via Curtatone e Montanara n. 54".

Rapportando i relativi valori delle sopra indicate vendite alle superfici ed ai vari indici mercantili così come riportato nella tabella MCA allegata (All_174), avremo un valore medio di mercato dell'unità pignorata al quale andranno detratti i costi per la sanatoria e/o il ripristino. Considerando che il programma per la redazione della perizia (Procedure.it) impone l'attribuzione puntuale di un valore al mq. di superficie convenzionale del bene da stimare, il sottoscritto precisa che ha ottenuto il detto valore dividendo l'importo stimato con la metodologia MCA con la superficie convenzionale calcolata e riportata nel paragrafo relativo alla consistenza.

- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T
Mapp. 278 Sub. 1 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terreno del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. La presente unità costituisce un'unica abitazione funzionale con il mappale n. 277 subalterno n. 3 e complessivamente si compone di ampio locale adibito a soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico e locale adibito a camera. Inoltre si rileva che per l'accesso a questa unità immobiliare è necessario il transito sull'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 e mappale n. 277 subalterno n. 2 accorpati, nonché dal giardino distinto dal mappale n. 274 subalterno n. 1 (non oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 278, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
SI PRECISA CHE TRATTANDOSI DI PORZIONI IMMOBILIARI CHE COSTITUISCONO UN'UNITA' FUNZIONALE CON IL MAPPALE N. 277 SUBALTERNO N. 3 (PARTE DEL LOTTO N. 28) E QUINDI VALUTATA CON ESSA, LA PRESENTE UNITA' IMMOBILIARE NON VIENE STIMATA.
- **Bene N° 33** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T
Mapp. 273 Sub. 1 - Trattasi di magazzino attualmente adibiti a servizi igienici ed erroneamente censiti quale porzione di abitazione, posto al piano terra del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. L'unità in questione si compone di un unico locale suddiviso in due servizi igienici ed una zona antibagno. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Inoltre si rileva che per l'accesso a questa unità immobiliare è necessario il transito sull'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 e mappale n. 277 subalterno n. 2 accorpati, nonché dal giardino distinto dal mappale n. 274 subalterno n. 1 (non oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 273, Sub. 1, Categoria A2

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

SI PRECISA CHE TRATTANDOSI DI PORZIONI IMMOBILIARI CHE COSTITUISCONO UN'UNITA' FUNZIONALE CON IL MAPPALE N. 275 SUBALTERNO N. 63 E MAPPALE N. 277 SUBALTERNO N. 2 (PARTE DEL LOTTO N. 28) E QUINDI VALUTATA CON ESSA, LA PRESENTE UNITA' IMMOBILIARE NON VIENE STIMATA.

- **Bene N° 35** - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T

Mapp. 274 Sub. 1 - Trattasi di ampio giardino di oltre 1200 metri quadrati, molto curato con la presenza di fontane e contornato dalla Chiesa di San Filippo, la biblioteca Fabroniana, l'abside della Pieve di S. Andrea. Il tutto posto sul retro del fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Il presente giardino, annesso all'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 unita al mappale n. 277 subalterno n. 2, dal mappale n. 273 subalterno n. 1, viene utilizzato dalla società **** Omissis **** per la realizzazione di eventi (matrimoni ecc.). N.B. SI PRECISA CHE LA PRESENTE AREA URBANA NON E' STATA COLPITA DAL PIGNORAMENTO DI CUI ALÒLA PRESENTE PROCEDURA, MA TRATTANDOSI DI PORZIONI STRETTAMENTE CONNESSE ALL'UNITA' PRINCIPALE E DALLA QUALE DIFFICILMENTE INDISSOLUBILE SI E' REPUTATO NECESSARIO STIMARLA ED INSERIRLA NEL PRESENTE LOTTO.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 274, Sub. 1, Categoria F1

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

SI PRECISA CHE TRATTANDOSI DI GIARDINO IL CUI UTILIZZO E' STRETTAMENTE CONNESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE DISTINTA DAL MAPPALE N. 275 SUBALTERNO N. 63 UNITO AL MAPPALE N. 277 SUBALTERNO N. 2 E DAL MAPPALE N. 273 SUBALTERNO N. 1 (PARTE DEL LOTTO N. 28) E QUINDI VALUTATA CON ESSE, LA PRESENTE UNITA' IMMOBILIARE NON VIENE STIMATA.

- **Bene N° 37** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano secondo

Mapp. 275 Sub. 58 - Trattasi di locale attualmente adibito a lavanderia a servizio della funzionalità ricettiva della struttura, posto al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. L'unità si compone di un unico locale di forma rettangolare. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Si precisa che la presente u.i. non è stata colpita dal pignoramento di cui alla presente procedura ma lo stesso viene reputato parte integrante del lotto n. 28 in quanto funzionale per l'attività svolta attualmente nel complesso. Per l'accesso alla presente u.i., qualora la stessa non dovesse essere colpita dal pignoramento mediante estensione dello stesso, si verrebbe a creare un diritto di passo sull'unità principale del lotto n. 28 con conseguente e notevole riduzione del valore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 58, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 6.720,00

Si precisa che vista la particolarità della destinazione e dell'ubicazione (trattasi di piccolo magazzino ricavato nel sottoscala del maggior fabbricato condominiale), non essendo reperibili comparabili, non è possibile determinare il valore con l'utilizzo della metodologia MCA. Pertanto il sottoscritto, nell'intento di rendere compiutamente il lavoro affidato, precisa che ha proceduto a stimare il presente bene mediante una comparazione diretta tra la media dei valori espressi al metro quadrato ed il relativo indice mercantile utilizzato nella disciplina estimativa al fine di rapportare la superficie accessoria (magazzino) alla superficie principale

(abitazione).

Pertanto prendendo in considerazione un valore medio di €/mq. 2.400,00 e considerando che il relativo indice mercantile, così come previsto dal DPR 138/98, è pari al 20% si ottiene un valore di €/mq. 480.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 24 - Appartamento Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1	49,60 mq	2.359,00 €/mq	€ 117.006,40	100,00%	€ 117.000,00
Bene N° 27 - Appartamento Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T	53,50 mq	2.243,00 €/mq	€ 120.000,50	100,00%	€ 120.000,00
Bene N° 28 - Palazzo storico Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano S1-T	260,58 mq	3.590,00 €/mq	€ 935.482,20	100,00%	€ 935.000,00
Bene N° 29 - Appartamento Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T	46,70 mq	2.170,00 €/mq	€ 101.339,00	100,00%	€ 101.400,00
Bene N° 30 - Appartamento Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1	46,50 mq	2.560,00 €/mq	€ 119.040,00	100,00%	€ 119.000,00
Bene N° 31 - Appartamento Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2	47,00 mq	2.590,00 €/mq	€ 121.730,00	100,00%	€ 121.700,00
Bene N° 32 - Appartamento Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T	20,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Bene N° 33 - Magazzino Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T	14,50 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Bene N° 35 - Area urbana Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T	1280,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Bene N° 37 - Magazzino Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano secondo	14,00 mq	480,00 €/mq	€ 6.720,00	100,00%	€ 6.720,00
Valore di stima:					€ 1.520.820,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 1.520.820,00

Valore finale di stima: € 1.520.000,00



Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti a:

€. 3.750,00 per il bene 24

€. 500,00 per il bene 37



LOTTO 29

- **Bene N° 36** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 4, piano 1
Foglio n. 223 Mapp.le n. 87 Sub. n. 32 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo (piano nobile) del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via San Marco n. 4. L'abitazione si compone di ampio salone, camera, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, antibagno e bagno, studio dal quale si accede a terrazza e piccola cappella votiva. L'unità immobiliare in oggetto ha tipologia edilizia e finiture tipiche di un palazzo storico, i soffitti, in buona parte a cassettoni hanno altezze superiori ai 5 metri. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 87, Sub. 32, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 295.000,00
Per effettuare la stima si è proceduto secondo gli standard internazionali (MCA) prendendo come riferimento tre unità immobiliari, una oggetto di compravendita nel mese di gennaio del corrente anno e relativa ad un appartamento ubicato nel medesimo palazzo avente simili caratteristiche, come si evince dall'atto notarile allegato (All_203, 204 e 205); mentre per i restanti due comparabili si è provveduto ad utilizzare "asking price" così come peraltro previsto dalla norma UNI11612 provvedendo ad una riduzione forfettaria dei valori al fine di mitigare le trattative di mercato.
Rapportando i relativi valori delle sopra indicate vendite alle superfici ed ai vari indici mercantili così come riportato nella tabella MCA allegata (All_208), avremo un valore medio di mercato dell'unità pignorata al quale andranno detratti i costi per la sanatoria e/o il ripristino. Considerando che il programma per la redazione della perizia (Procedure.it) impone l'attribuzione puntuale di un valore al mq. di superficie convenzionale del bene da stimare, il sottoscritto precisa che ha ottenuto il detto valore dividendo l'importo stimato con la metodologia MCA con la superficie convenzionale calcolata e riportata nel paragrafo relativo alla consistenza.
Infine si precisa che la valutazione è comprensiva delle due aree urbane descritte quali beni n. 38 e 39 facenti parte del presente lotto.

Si precisa che per il presente lotto i costi di regolarizzazione e/o ripristino ammontano ad euro 20.164,00 che sono stati detratti dalla sopra esposta valutazione.



- **Bene N° 38** - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano n. 10, piano T
Foglio n. 223 Mapp.le n. 87 Sub. n. 12 - Trattasi di area urbana adibita a posto auto della

superficie catastale di circa mq. 12. L'area urbana è ubicata all'interno di maggior corte accessibile da cancello carrabile, si precisa che l'accesso a detta area è possibile solo tramite il transito sul subalterno n. 52 identificante area urbana di proprietà dei sigg.ri **** Omissis ****e **** Omissis ****, non colpita dal pignoramento di cui alla presente procedura ma sul quale esiste servitù di passo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 87, Sub. 12, Categoria F1

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

La valutazione dell'area urbana in oggetto è ricompresa nel valore del bene n. 36 con il quale complessivamente costituisce il lotto n. 29.

- **Bene N° 39** - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano c.m. , piano T

Foglio n. 223 Mapp.le n. 87 Sub. n. 13 - Trattasi di area urbana adibita a posto auto della superficie catastale di circa mq. 12. L'area urbana è ubicata all'interno di maggior corte accessibile da cancello carrabile, si precisa che l'accesso a detta area è possibile solo tramite il transito sul subalterno n. 52 identificante area urbana di proprietà dei sigg.ri **** Omissis ****e **** Omissis ****, non colpita dal pignoramento di cui alla presente procedura. Par tale unità immobiliare risulta necessaria la costituzione di idonea servitù di passo sul subalterno n. 52 ovvero l'estensione del pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 87, Sub. 13, Categoria F1

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

La valutazione dell'area urbana in oggetto è ricompresa nel valore del bene n. 36 con il quale complessivamente costituisce il lotto n. 29.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 36 - Appartamento Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 4, piano 1	168,83 mq	1.747,00 €/mq	€ 294.946,01	100,00%	€ 295.000,00
Bene N° 38 - Area urbana Pistoia (PT) - Via del Pantano n. 10, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Bene N° 39 - Area urbana Pistoia (PT) - Via del Pantano c.m. , piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 295.000,00

Valore di stima: € 295.000,00

Valore finale di stima: € 295.000,00

Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €. 20.164,00.



LOTTO 30

- Bene N° 40** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 6 , piano S1 - T- amm. Foglio n. 223 Mapp.le n. 87 Sub. n. 67 - Trattasi di fondo commerciale adibito ad ufficio direzionale posto al piano terra, con annesso locale magazzino / archivio al piano mezzanino, da cantina al piano interrato e corte esclusiva, il tutto porzione del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Porta San Marco n. 4/6. L'unità principale si compone di tre ampi locali in parte soppalcati con strutture metalliche, disimpegni, tre servizi igienici e corte esclusiva; l'unità in oggetto risulta accessibile, in modo indipendente dalla via Porta San Marco al civico n. 6, che dall'ingresso condominiale posto al civico n. 4 di detta via, sia da via del Pantano n. 10 previo servitù di passo su area urbana di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** non oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura. Il locale magazzino al piano mezzanino, attualmente adibito impropriamente ad abitazione, si compone di ingresso, piccolo cucinotto, un locale adibito a camera e servizio igienico. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 87, Sub. 67, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 415.000,00

Per effettuare la stima del presente lotto, non essendoci un mercato fervido nelle compravendite e/o nelle locazioni di immobili commerciali, il sottoscritto al fine di mantenere l'utilizzo degli standard internazionali ha ritenuto di dover procedere alla stima con il metodo della capitalizzazione dei redditi. A tal fine si precisa che come riferimento sono stati assunti i dati relativi ai valori di locazione €/mq. x mese espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, andando a calcolare il reddito lordo e quindi il reddito netto ed assumendo un saggio di capitalizzazione pari al 3% ritenuto congruo. Successivamente, al fine di mitigare l'eventuale errore di tale metodologia si è proceduto ad effettuare una stima monoparametrica utilizzando sempre come riferimento i dati espressi, quali valori di mercato €/mq., dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e quindi si è fatto una media tra i due valori che comunque risultavano discostarsi tra loro di circa il 5%, il tutto meglio espresso nella tabella allegata (All_209-210).

Considerando che il programma per la redazione della perizia (Procedure.it) impone l'attribuzione puntuale di un valore al mq. di superficie convenzionale del bene da stimare, il sottoscritto precisa che ha ottenuto il detto valore dividendo l'importo stimato con la metodologia sopra evidenziata con la superficie convenzionale calcolata e riportata nel paragrafo relativo alla consistenza, previa decurtazione dei costi di regolarizzazione.

Si precisa che per il presente lotto i costi di regolarizzazione e/o ripristino ammontano ad euro 12.000,00 che sono stati detratti dalla sopra esposta valutazione.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 40 - Negozio Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 6	241,00 mq	1.722,00 €/mq	€ 415.002,00	100,00%	€ 415.000,00

, piano S1 - T- amm.					
Valore di stima:					€ 415.000,00



Valore di stima: € 415.000,00

Valore finale di stima: € 415.000,00

Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €. 12.000,00.



LOTTO 31

- **Bene N° 41** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Abbi Pazienza n. 12, piano Ammezzato Foglio n. 204 Mappale n. 282 subalterno n. 35 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano mezzanino con accesso da scala indipendente che diparte dall'ingresso condominiale posto al civico n. 12 di via Abbi Pazienza. L'unità si compone di soggiorno - pranzo, cucinotto, camera, disimpegno, servizio igienico, altro disimpegno, servizio igienico, ripostiglio, locale ingresso secondario e lavanderia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 282, Sub. 35, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 181.000,00

Per effettuare la stima si è proceduto secondo gli standard internazionali (MCA) prendendo come riferimento tre unità immobiliari vendute aventi simili caratteristiche ed ubicate in prossimità dell'unità oggetto di stima, come si evince dagli atti notarili allegati (All_150-151-152-153-154-155).

Con più precisione sono stati presi in esame "tre appartamenti ubicati all'interno del Palazzo Taddei Sozzifanti posto in via Curtatone e Montanara n. 54".

Rapportando i relativi valori delle sopra indicate vendite alle superfici ed ai vari indici mercantili così come riportato nella tabella MCA allegata (All_244), avremo un valore medio di mercato dell'unità pignorata al quale andranno detratti i costi per la sanatoria e/o il ripristino. Considerando che il programma per la redazione della perizia (Procedure.it) impone l'attribuzione puntuale di un valore al mq. di superficie convenzionale del bene da stimare, il sottoscritto precisa che ha ottenuto il detto valore dividendo l'importo stimato con la metodologia MCA con la superficie convenzionale calcolata e riportata nel paragrafo relativo alla consistenza.

Si precisa che per il presente lotto i costi di regolarizzazione e/o ripristino ammontano ad euro 2.500,00 che sono stati detratti dalla sopra esposta valutazione.



Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

corpo	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 41 - Appartamento Pistoia (PT) - Via Abbi Paziienza n. 12, piano Ammezzato	120,00 mq	1.508,00 €/mq	€ 180.960,00	100,00%	€ 181.000,00
				Valore di stima:	€ 181.000,00

Valore di stima: € 181.000,00

Valore finale di stima: € 181.000,00

Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €. 2.500,00.

LOTTO 32

- Bene N° 42** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Abbi Paziienza n. 8, piano T
Foglio n. 204 Mappale n. 282 subalterno n. 31 per porzione - Trattasi di piccolo negozio posto al piano terreno del maggior fabbricato condominiale, con accesso dalla via Abbi Paziienza n. 8. L'unità si compone di un unico locale con forma pressoché trapezoidale. N.B. Si precisa che attualmente l'u.i. costituente il lotto n. 32 è catastalmente annessa a due locali cantina posti al piano interrato. A tal fine si evidenzia che il collegamento tra il piano terra (negozio) ed il piano interrato (cantine) non è mai stato realizzato se nonchè graficamente ed anche di difficile ed onerosa realizzazione. Visto quanto sopra il sottoscritto propone la formazione del lotto n. 32 costituente la sola parte del negozio al piano terra mentre propone di annettere la restante parte della cantine poste al piano interrato al lotto n. 33.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 282, Sub. 31, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 35.000,00
Per effettuare la stima del presente lotto, non essendoci un mercato fervido nelle compravendite e/o nelle locazioni di immobili commerciali, il sottoscritto al fine di mantenere l'utilizzo degli standard internazionali ha ritenuto di dover procedere alla stima con il metodo della capitalizzazione dei redditi. A tal fine si precisa che come riferimento sono stati assunti i dati relativi ai valori di locazione €/mq. x mese espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, andando a calcolare il reddito lordo e quindi il reddito netto ed assumendo un saggio di capitalizzazione pari al 3% ritenuto congruo. Successivamente, a seguito del reperimento di due soli comparabili ritenuti validi, relativi ad asking price (così come peraltro previsto dalla norma UNI 11612) al fine di mitigare l'eventuale errore di tale metodologia si è proceduto ad effettuare una stima MCA utilizzando appunto i due dati e quindi si è fatto una media tra i due valori, il tutto meglio espresso nella tabella allegata (All_245-246-247-248).
Considerando che il programma per la redazione della perizia (Procedure.it) impone l'attribuzione puntuale di un valore al mq. di superficie convenzionale del bene da stimare, il sottoscritto precisa che ha ottenuto il detto valore dividendo l'importo stimato con la metodologia sopra evidenziata con la superficie convenzionale calcolata e riportata nel paragrafo relativo alla consistenza, previa decurtazione dei costi di regolarizzazione.

Si precisa che per il presente lotto i costi di regolarizzazione e/o ripristino ammontano ad euro 6.200,00 che sono stati detratti dalla sopra esposta valutazione.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 42 - Negozio Pistoia (PT) - Via Abbi Pazienza n. 8, piano T	24,60 mq	1.423,00 €/mq	€ 35.005,80	100,00%	€ 35.000,00
				Valore di stima:	€ 35.000,00

Valore di stima: € 35.000,00

Valore finale di stima: € 35.000,00

Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €. 6.200,00.



LOTTO 33

- **Bene N° 43** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via Abbi Pazienza n. 12, piano S1 Foglio n. 204 Mappale n. 282 subalterno n. 32 e n. 31 per porzione - Trattasi di locale cantina posto al piano interrato con accesso da scala condominiale che diparte dall'ingresso posto al civico n. 12 di via Abbi Pazienza. L'unità si compone di due locali contigui e comunicanti tra loro, privi di ogni finitura ed impiantistica. N.B. Si evidenzia che la presente u.i. è complessivamente gravata da servitù di passaggio delle condutture delle varie utenze sia condominiali che private (fosse biologiche, pozzetti, fognature, scarichi ecc.).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 282, Sub. 32, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.100,00
Si precisa che vista la particolarità della destinazione e dell'ubicazione (trattasi di locali cantina posti nell'interrato del maggior fabbricato condominiale), non essendo reperibili comparabili, non è possibile determinare il valore con l'utilizzo della metodologia MCA. Pertanto il sottoscritto, nell'intento di rendere compiutamente il lavoro affidato, precisa che ha proceduto a stimare il presente bene mediante una comparazione diretta tra la media dei valori espressi al metro quadrato ed il relativo indice mercantile utilizzato nella disciplina estimativa al fine di rapportare la superficie accessoria (cantina) alla superficie principale (abitazione).
Pertanto prendendo in considerazione un valore medio di €/mq. 1.500,00 e considerando che il relativo indice mercantile, così come previsto dal DPR 138/98, è pari al 20% si ottiene un valore di €/mq. 300.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 43 - Cantina Pistoia (PT) - Via Abbi Paziienza n. 12, piano S1	37,00 mq	300,00 €/mq	€ 11.100,00	100,00%	€ 11.100,00
Valore di stima:					€ 11.100,00

Valore di stima: € 11.100,00

Valore finale di stima: € 11.100,00

Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €. - ,00.

LOTTO 34

- Bene N° 44** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via Abbi Paziienza n. 12, piano S1 Foglio n. 204 Mappale n. 282 subalterno n. 53 - Trattasi di locale cantina posto al piano interrato con accesso da scala condominiale che diparte dall'ingresso posto al civico n. 12 di via Abbi Paziienza. L'unità si compone di, locale d'ingresso sul quale dovrà essere costituita, ai fini della presente suddivisione in lotti, una servitù di passo per consentire l'accesso alla cantina di cui al lotto n. 35 (subalterno n. 54), due ampi locali contigui e comunicanti tra loro, oltre locali accessori, il tutto privo di ogni finitura ed impiantistica. N.B. Si evidenzia che la presente u.i. è complessivamente gravata da servitù di passaggio delle condutture delle varie utenze sia condominiali che private (fosse biologiche, pozzetti, fognature, scarichi ecc.). Si precisa che il presente lotto costituito dal subalterno n. 53, non risulta avere alcun diritto sui beni comuni non censibili individuati dai subalterni n. 28 e 29, questo si presume in quanto l'intero piano interrato è di proprietà **** Omissis **** con accesso dalle porzioni immobiliari distinte dal subalterno n. 33 (erroneamente censito quale magazzino ma di fatto identificante il disimpegno di accesso delle cantine dove inoltre sono posizionati parte degli impianti ed autoclavi a servizio dei singoli appartamenti). Tra l'altro il subalterno n. 33 non risulta colpito dal pignoramento di cui alla presente procedura e dovrà esservi costituita idonea servitù per l'accesso ai lotti n. 33, 34 e 35.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 282, Sub. 53, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 50.000,00

Si precisa che vista la particolarità della destinazione e dell'ubicazione (trattasi di locali cantina posti nell'interrato del maggior fabbricato condominiale), non essendo reperibili comparabili, non è possibile determinare il valore con l'utilizzo della metodologia MCA. Pertanto il sottoscritto, nell'intento di rendere compiutamente il lavoro affidato, precisa che ha proceduto

a stimare il presente bene mediante una comparazione diretta tra la media dei valori espressi al metro quadrato ed il relativo indice mercantile utilizzato nella disciplina estimativa al fine di rapportare la superficie accessoria (cantina) alla superficie principale (abitazione).

Pertanto prendendo in considerazione un valore medio di €/mq. 1.500,00 e considerando che il relativo indice mercantile, così come previsto dal DPR 138/98, è pari al 20% si ottiene un valore di €/mq. 300 (ridotto ad euro 280 al fine di decurtare le spese di regolarizzazione).

L'importo delle spese decurtate nella presente valutazione è di euro 3.000,00 (Valore €. 53.400,00 - 3.000,00 = 50.000,00 c.t.)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 44 - Cantina Pistoia (PT) - Via Abbi Pazienza n. 12, piano S1	178,00 mq	280,00 €/mq	€ 50.000,00	100,00%	€ 50.000,00
				Valore di stima:	€ 50.000,00

Valore di stima: € 50.000,00

Valore finale di stima: € 50.000,00



Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €. 3.000,00.

LOTTO 35

- Bene N° 45** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via Abbi Pazienza n. 12
 Foglio n. 204 Mappale n. 282 subalterno n. 54 - Trattasi di locale cantina posto al piano interrato del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Abbi Pazienza n. 12. L'unità si compone di un unico locale di forma rettangolare, al quale si accede dal confinante locale d'ingresso del lotto n. 34 (subalterno n. 53 sul quale dovrà essere costituita, ai fini della presente suddivisione in lotti, una servitù di passo) il tutto privo di ogni finitura ed impiantistica. N.B. Si evidenzia che la presente u.i. è complessivamente gravata da servitù di passaggio delle condutture delle varie utenze sia condominiali che private (fosse biologiche, pozzetti, fognature, scarichi ecc.). Si precisa che il presente lotto costituito dal subalterno n. 54, non risulta avere alcun diritto sui beni comuni non censibili individuati dai subalterni n. 28 e 29, questo si presume in quanto l'intero piano interrato è di proprietà **** Omissis **** con accesso dalle porzioni immobiliari distinte dal subalterno n. 33 (erroneamente censito quale

magazzino ma di fatto identificante il disimpegno di accesso delle cantine dove inoltre sono posizionati parte degli impianti ed autoclavi a servizio dei singoli appartamenti). Tra l'altro il subalterno n. 33 non risulta colpito dal pignoramento di cui alla presente procedura e dovrà esservi costituita idonea servitù per l'accesso ai lotti n. 33, 34 e 35.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 282, Sub. 54, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 4.800,00

Si precisa che vista la particolarità della destinazione e dell'ubicazione (trattasi di locali cantina posti nell'interrato del maggior fabbricato condominiale), non essendo reperibili comparabili, non è possibile determinare il valore con l'utilizzo della metodologia MCA. Pertanto il sottoscritto, nell'intento di rendere compiutamente il lavoro affidato, precisa che ha proceduto a stimare il presente bene mediante una comparazione diretta tra la media dei valori espressi al metro quadrato ed il relativo indice mercantile utilizzato nella disciplina estimativa al fine di rapportare la superficie accessoria (cantina) alla superficie principale (abitazione).

Pertanto prendendo in considerazione un valore medio di €/mq. 1.500,00 e considerando che il relativo indice mercantile, così come previsto dal DPR 138/98, è pari al 20% si ottiene un valore di €/mq. 300.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 45 - Cantina Pistoia (PT) - Via Abbi Pазienza n. 12	16,00 mq	300,00 €/mq	€ 4.800,00	100,00%	€ 4.800,00
				Valore di stima:	€ 4.800,00

Valore di stima: € 4.800,00

Valore finale di stima: € 4.800,00

Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €. - .

LOTTO 36

- **Bene N° 46** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Forniccioni, loc.tà Montechiaro Terreno serravalle Foglio 20 particella 54 - trattasi di appezzamento di terreno boschivo a giacitura collinare di forma trapezoidale. Il terreno non è facilmente accessibile in quanto la viabilità presente sulle mappe catastali non rispecchia quella effettiva e nel corso del sopralluogo è stato accertato che le aree circostanti l'accesso al terreno sono recintate in quanto porzioni private a servizio delle vicine abitazioni.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 54, Qualità Bosco misto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 8.500,00

Per la determinazione del valore del presente lotto il sottoscritto fa presente che non essendoci un mercato di riferimento e pertanto si utilizzano i VAM (Valori Agricoli Medi) espressi dall'Agenzia delle Entrate, in particolare l'ultimo disponibile sul sito dell'Agenzia ovvero il 2013 decurtati del 30% stante la difficoltà di accesso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 46 - Terreno Serravalle Pistoiese (PT) - Via Forniccioni, loc.tà Montechiaro	6410,00 mq	133,00 €/mq	€ 8.500,00	100,00%	€ 8.500,00
Valore di stima:					€ 8.500,00

Valore di stima: € 8.500,00

Valore finale di stima: € 8.500,00

Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €. - .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 37

- **Bene N° 47** - Casa colonica ubicata a Pistoia (PT) - Via San Piero in Vincio n. 26 - loc.tà La Fallita

Casa colonica foglio 201 mappale 239 - trattasi di fabbricato di origini coloniche a destinazione abitativa che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani oltre sottotetto. Attualmente l'abitazione è suddivisa di fatto in due unità che rispettivamente si compongono di: civico n. 26 - al piano terreno, ampio ingresso - soggiorno, cucina, piccolo disimpegno con accesso dall'esterno e scala di servizio per il piano superiore; - al piano primo, disimpegni, quattro camere, due bagni e ripostiglio. civico n. 26/B - al piano terreno, ingresso, soggiorno, cucinotto, tinello, disimpegno con scala di servizio per il piano superiore ed ampio locale cantina; - al piano primo, disimpegni, due camere, due bagni e ripostiglio; - al piano soffitta, un unico locale ad uso mansarda e terrazzo. Correda la proprietà un reede pavimentato di circa mq. 110.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 201, Part. 239, Categoria A8

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

Valore di stima del bene: € 375.000,00

Per effettuare la stima si è proceduto secondo gli standard internazionali (MCA) prendendo come riferimento tre unità immobiliari poste in vendita (asking price così come peraltro previsto dalla norma UNI11612), aventi simili caratteristiche ed ubicate in prossimità dell'unità oggetto di stima, come si evince dagli annunci reperiti sul sito Immobiliare.it ed

allegati (All_264, 265, 266).

Rapportando i relativi valori delle sopra indicate vendite alle superfici ed ai vari indici mercantili così come riportato nella tabella MCA allegata (All_267), avremo un valore medio di mercato dell'unità pignorata al quale andranno detratti i costi per la sanatoria e/o il ripristino. Considerando che il programma per la redazione della perizia (Procedure.it) impone l'attribuzione puntuale di un valore al mq. di superficie convenzionale del bene da stimare, il sottoscritto precisa che ha ottenuto il detto valore dividendo l'importo stimato con la metodologia MCA con la superficie convenzionale calcolata e riportata nel paragrafo relativo alla consistenza, previa decurtazione dei costi di regolarizzazione stimati in euro 5.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 47 - Casa colonica Pistoia (PT) - Via San Piero in Vincio n. 26 - loc.tà La Fallita	407,27 mq	925,00 €/mq	€ 376.724,75	100,00%	€ 375.000,00
				Valore di stima:	€ 375.000,00

Valore di stima: € 375.000,00

Valore finale di stima: € 375.000,00

Si precisa che il valore sopra espresso è al netto dei costi di regolarizzazione e/o di ripristino descritti in perizia nei relativi paragrafi ed ammontanti ad €. 5.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'incarico commesso all'esperto stimatore per la procedura esecutiva 297/2013 ha portato a verificare che i vari compendi immobiliari risultano in parte difformi da quanto autorizzato da parte del Comune di Pistoia con il rilascio degli atti amministrativi descritti negli appositi paragrafi.

Pertanto il sottoscritto CTU ha proceduto a stimare l'importo delle opere occorrenti per ripristinare lo stato dei luoghi a quanto autorizzato oltre a determinare i costi per quelle opere che seppur difformi sono sanabili andando ad indicare, in maniera prudenziale gli importi delle relative sanzioni e degli onorari tecnici.

Per quanto concerne l'importo relativo ai costi di ripristino è da intendersi indicativo e basato su prezzi di mercato corrente.

Per quanto concerne invece alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto ed in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, il sottoscritto CTU fa notare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituirsi

all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 30/07/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lucarelli Alberto



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - All_1_descrizione lotti e vista da google
- ✓ N° 1 Ortofoto - All_2_vista ravvicinata da google
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_3_vista 3D da google_1
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_4_vista 3D da google_2
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_5_vista 3D da google_3
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All_6_edm_FG. 204 PART. 273-274-275-277-278
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_7.1_proposta divisione lotti piano seminterrato via Bozzi
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_7.2_proposta divisione lotti piano terra via Bozzi
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_7.3_proposta divisione lotti piano primo via Bozzi
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_7.4_proposta divisione lotti piani secondo terzo. ecc via Bozzi
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_8_plan. catastale lotto 1_ FGL 204 PART 275 SUB 11
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_9_visura catastale lotto 1_Fg. 204 M. 275 S. 11

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_10_plan. catastale lotto 2_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 275 SUB 13
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_11_visura catastale lotto 2_Fg. 204 M. 275 S. 13
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_12_plan. catastale lotto 3_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 275 SUB 14
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_13_visura catastale lotto 3_fg. 204 part. 275 sub. 14
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_14_plan. catastale lotto 4_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 275 SUB 33
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_15_visura catastale lotto 4_Fg. 204 M. 275 S. 33
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_16_plan. catastale lotto 5_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 282 SUB 31
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_17_visura catastale lotto 5_Fg. 204 M. 275 S. 31
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_18_plan. catastale lotto 6_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 275 SUB 37
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_19_visura catastale lotto 6_fg. 204 part. 275 sub. 37
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_20_plan. catastale lotto 7_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 275 SUB 38
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_21_visura catastale lotto 7_fg. 204 part. 275 sub. 38
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_22_plan. catastale lotto 8_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 275 SUB 21
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_23_visura catastale lotto 8_fg. 204 part. 275 sub. 21
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_24_plan. catastale lotto 9_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 275 SUB 25
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_25_visura catastale lotto 9_fg. 204 part. 275 sub. 25
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_26_plan. catastale lotto 10_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 275 SUB 26
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_27_visura catastale lotto 10_Fg. 204 M. 275 S. 26
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_28_plan. catastale lotto 11_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 275 SUB 27
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_29_visura catastale lotto 11_Fg. 204 M. 275 S. 27
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_30_plan. catastale lotto 12_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 275 SUB 28
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_31_visura catastale lotto 12_Fg. 204 M. 275 S. 28
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_32_plan. catastale lotto 13_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 275 SUB 29

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_33_visura catastale lotto 13_Fg. 204 M. 275 S. 29
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_34_plan. catastale lotto 14_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 275 SUB 42
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_35_visura catastale lotto 14_Fg. 204 M. 275 S. 42
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_36_plan. catastale lotto 15_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 275 SUB 43
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_37_visura catastale lotto 15_Fg. 204 M. 275 S. 43
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_38_plan. catastale lotto 16_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 275 SUB 44
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_39_visura catastale lotto 16_Fg. 204 M. 275 S. 44
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_40_plan. catastale lotto 17_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 275 SUB 45
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_41_visura catastale lotto 17_Fg. 204 M. 275 S. 45
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_42_plan. catastale lotto 18_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 275 SUB 46
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_43_visura catastale lotto 18_Fg. 204 M. 275 S. 46
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_44_plan. catastale lotto 19_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 275 SUB 48
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_45_visura catastale lotto 19_Fg. 204 M. 275 S. 48
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_46_plan. catastale lotto 20_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 275 SUB 49
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_47_visura catastale lotto 20_Fg. 204 M. 275 S. 49
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_48_plan. catastale lotto 21_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 275 SUB 50
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_49_visura catastale lotto 21_Fg. 204 M. 275 S. 50
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_50_plan. catastale lotto 22_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 275 SUB 52
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_51_visura catastale lotto 22_Fg. 204 M. 275 S. 52
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_52_plan. catastale lotto 23_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 275 SUB 55
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_53_visura catastale lotto 22_Fg. 204 M. 275 S. 55
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_54_plan. catastale lotto 25_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 275 SUB 56
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_55_visura catastale lotto 25_Fg. 204 M. 275 S. 56

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_56_plan. catastale lotto 26_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 275 SUB 61
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_57_visura catastale lotto 26_Fg. 204 M. 275 S. 61
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_58_visura catastale lotto 27_Fg. 204 M. 275 S. 59 unito al mapp. 273 sub. 2
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_59_plan. catastale lotto 28-A_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 275 SUB 60
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_60_visura catastale lotto 28-A_Fg. 204 M. 275 S. 60
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_61_plan. catastale lotto 28-B_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 275 SUB 62
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_62_visura catastale lotto 28-B_Fg. 204 M. 275 S. 62
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_63_plan. catastale lotto 28-C_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 275 SUB 63
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_64_visura catastale lotto 28-C_Fg. 204 M. 275 S. 63 unita al mappale 277 sub. 2
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_65_plan. catastale lotto 28-D_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 277 SUB 3
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_66_visura catastale lotto 28-D_Fg. 204 M. 277 S. 3
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_67_plan. catastale lotto 28-D_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 278 SUB 1
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_68_visura catastale lotto 28-D_Fg. 204 M. 278 S. 1
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_69_plan. catastale lotto 28-E_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 277 SUB 4
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_70_visura catastale lotto 28-E_Fg. 204 M. 277 S. 3
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_71_plan. catastale lotto 28-F_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 277 SUB 5
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_72_visura catastale lotto 28-F_Fg. 204 M. 277 S. 5
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_73_plan. catastale lotto 28-G_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 273 SUB 1
- ✓ Visure e schede catastali - All_74_visura catastale lotto 28-G_Fg. 204 M. 273 S. 1
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_75_visura catastale lotto 28-H_Fg. 204 M. 274 S. 1
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_76_plan. catastale lotto 28-I_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 275 SUB 58
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_77_visura catastale lotto 28-I_Fg. 204 M. 275 S. 58
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_78_per storia catastale_Fg. 204 M. 275 S. 4

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_79_per storia catastale_Fg. 204 M. 275 S. 6
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_80_per storia catastale_Fg. 204 M. 275 S. 18
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_81_per storia catastale_Fg. 204 M. 275 S. 22
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_82_per storia catastale_Fg. 204 M. 275 S. 23
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_83_per storia catastale_Fg. 204 M. 278 nct
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_84_per storia catastale_Fg. 204 M. 275 S. 17
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_85_per storia catastale_Fg. 204 M. 275 S. 34
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_86_per storia catastale_Fg. 204 M. 275 S. 16
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_87_per storia catastale_Fg. 204 M. 275 S. 15
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_88_per storia catastale_FG. 204 PART. 275 SUB. 12 DI PISTOIA
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_89_per storia catastale_fg. 204 part. 275 sub. 15 di PISTOIA
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_90_per storia catastale_FG. 204 PART. 275 SUB. 47 DI PISTOIA
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_91_per storia catastale_fg.204 mapp.275 sub. 16
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_92_per storia catastale_FG. 204 PART. 275 SUB. 57 DI PISTOIA
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_93_per storia catastale_FG. 204 PART. 277 SUB. 1 DI PISTOIA
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_94_per storia catastale_VISURA FG. 204 PART. 275 SUB. 53 DI PISTOIA
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_95_per storia catastale_FG. 204 PART. 275 SUB. 39 DI PISTOIA
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - All_96_Lotto 1_Abitabilità 189_2006 mapp. 275 sub 11
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - All_97_Lotto 6_Abitabilità 254_2005 mapp. 275 sub 37
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - All_98_Lotto 14_Abitabilità 252_2005 mapp. 275 sub 42
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - All_99_Lotto 15_Abitabilità 253_2005 mapp. 275 sub 43
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - All_100_Lotto 7_Abitabilità 255_2005 mapp. 275 sub 38
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - All_101_Lotto 16_Abitabilità 249_2005 mapp. 275 sub 44
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - All_102_Lotto 17_Abitabilità 250_2005 mapp. 275 sub 45

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - All_103_Lotto 18_Abitabilità 251_2005 mapp. 275 sub 46
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - All_104_Lotto 19_Abitabilità 245_2005 mapp. 275 sub 48
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - All_105_Lotto 20_Abitabilità 248_2005 mapp. 275 sub 49
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - All_106_Lotto 21_Abitabilità 246_2005 mapp. 275 sub 50
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - All_107_Lotto 22_Abitabilità 247_2005 mapp. 275 sub 52
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - All_108_Lotto 26_Abitabilità' 184-2006 mapp. 275 sub. 61
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - All_109_Lotto 28-A_Abitabilità' 291-2005 mapp. 275 sub. 60
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - All_110_Lotto 28-B_Abitabilità' 185-2006 mapp. 275 sub. 62
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - All_111_Lotto 28-D_Abitabilità' 186-2006 mapp. 277 sub. 3 emapp. 278 sub. 1
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - All_112_Lotto 28-E_Abitabilità' 187-2006 mapp. 277 sub. 4
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - All_113_Lotto 28-F_Abitabilità' 188-2006 mapp. 277 sub. 5
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All_114_P.E. n. 706-2001
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All_115_P.E. n. 1791 del 01-08-2002
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All_116_P.E. n. 2360 del 28-10-2002
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All_117_P.E. n. 2004 del 6-9-2002 e P.E. 2004 del 13-7-2005
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All_118_P.E. n. 1710 del 04-08-2005
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All_119_P.E. n. 2537 del 26-11-2003
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All_120_P.E. n. 2601 del 22-11-2001
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All_121_Atto Ersoch_Rep.65962
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All_122_Atto Ersoch_Rep.77725
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All_123_Atto Ersoch_Rep.78428
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_124_Elenco formalità 06_07_18_**** Omissis ****
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_125_Elenco Formalità **** Omissis ****
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_126_Elenco formalità_**** Omissis ****

- ✓ N° 1 Altri allegati - All_127_ISCR. r.p. 74_2009
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_128_ISCR. r.p. 307_2012
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_129_ISCR. r.p. 1034_2007
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_130_ISCR. r.p. 1069_2012
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_131_ISCR. r.p. 1070_2012
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_132_ISCR. r.p. 1775_2010
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_133_ISCR. r.p. 1822_2000
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_134_ISCR. r.p. 2318_2003
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_135_ISCR. r.p. 2502_2007
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_136_ISCR. r.p. 2633_2003
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_137_ISCR. r.p. 2911_2005
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_138_RP 122_2007 ANN.
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_139_RP 380_2016
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_140_RP 437_2013
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_141_RP 1775_2010
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_142_RP 2503_2007
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_143_RP 2694_2006
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_144_RP 2911_2005
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_145_Elenco formalità **** Omissis ****
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_146_TRASCR. r.p. 4695_2013
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_147_RP 969_2001
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_148_RP 971_2001
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_149_RP 972_2001
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_150_Titolo sub. 25_comparabile A
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_151_Visura foglio 222_mapp.42_sub.25_comparabile A
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_152_Titolo sub. 21_comparabile B
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_153_Visura Foglio 222_mapp.42_sub.21_comparabile B
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_154_Titolo sub. 24_comparabile C
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_155_Visura foglio 222_mapp.42_sub.24_comparabile C
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_156_Lotto 1_Tabella stima MCA_275_11

- ✓ N° 1 Altri allegati - All_157_Lotto 6_Tabella stima MCA_275_37
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_158_Lotto 7_Tabella stima MCA_275_38
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_159_Lotto 14_Tabella stima MCA_275_42
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_160_Lotto 15_Tabella stima MCA_275_43
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_161_Lotto 16_Tabella stima MCA_275_44
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_162_Lotto 17_Tabella stima MCA_275_45
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_163_Lotto 18_Tabella stima MCA_275_46
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_164_Lotto 19_Tabella stima MCA_275_48
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_165_Lotto 20_Tabella stima MCA_275_49
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_166_Lotto 21_Tabella stima MCA_275_50
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_167_Lotto 22_Tabella stima MCA_275_52
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_168_Lotto 26_Tabella stima MCA_275_61
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_169_Lotto 28-A_Tabella stima MCA_275_60
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_170_Lotto 28-B_Tabella stima MCA_275_62
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_171_Lotto 28-C-G-H-I_Tabella stima MCA_275_63-277_2-274_1-273_1
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_172_Lotto 28-D_Tabella stima MCA_277_3 - 278_1
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_173_Lotto 28-E_Tabella stima MCA_277_4
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_174_Lotto 28-F_Tabella stima MCA_277_5
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_175_Atto matrimonio **** Omissis ****
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_176_Elenco lotti via di Porta San Marco
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_177_proposta divisione in lotti via Porta San marco
- ✓ N° 1 Ortofoto - All_178_vista da google
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_179_vista da google 3D
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_180_plan. catastale lotto 29-A_COMUNE PISTOIA FGL 223 PART 87 SUB 32
- ✓ Visure e schede catastali - All_181_visura catastale lotto 29-A_Fg. 223 M. 87 S. 32
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_182_plan. catastale lotto 29-B_COMUNE PISTOIA FGL 223 PART 87 SUB 12
- ✓ Visure e schede catastali - All_183_visura catastale lotto 29-B_Fg. 223 M. 87 S. 12
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_184_plan. catastale lotto 29-C_COMUNE PISTOIA FGL 223 PART 87 SUB 13
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_185_visura catastale lotto 29-C_Fg. 223 M. 87 S. 13

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_186_plan. catastale lotto 30_COMUNE PISTOIA FGL 223 PART 87 SUB 67
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_187_visura catastale lotto 30-A_Fg. 223 M. 87 S. 67
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_188_per storia catastale_fg. 223 part. 87 sub. 60 di PISTOIA
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_189_per storia catastale_FG. 223 PART. 87 SUB. 57 DI PISTOIA
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_190_per storia catastale_fg. 223 part. 87 sub. 24 di PISTOIA
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_191_per storia catastale_fg. 223 part. 87 sub. 15 di PISTOIA
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_192_per storia catastale_fg. 223 part. 87 sub. 2 di PISTOIA
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_193_Visura fg. 223 part. 87 sub. 6 di PISTOIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_194_ELABORATO PLANIMETRICO FORMATO A4 FG 223 PART 87 COMUNE PISTOIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_195_ELENCO SUBALTERNI FG 223 PART 87 COMUNE PISTOIA
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All_196_E.D.M. PISTOIA(PT) FG. 223 PART. 87
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All_197_P.E. 801-98 del 02-03-2006
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All_198_DIA prot.70781 del 20-12-2007
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All_199_Atto Ersoch_Rep.55312
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All_200_Atto Ersoch_Rep.55313
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All_201_Atto Ersoch_Rep.55316
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All_202_Atto Regni_Rep.156.877
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_203_Lotto 29_Titolo comparabile 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_204_Lotto 29_Visura comparabile 1
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_205_Lotto 29_planimetria catastale comparabile 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_206_Lotto 29_Annuncio comparabile 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_207_Lotto 29_Annuncio comparabile 3
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_208_Lotto 29_Tabella stima MCA_mapp. 87 sub. 35-12-13
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_209_Lotto 30_Banca dati delle quotazioni immobiliari
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_210_Lotto 30_Tabella stima map. 87 sub. 67
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_211_Pendenze condominiali Lotto 29
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_212_Pendenze condominiali Lotto 30
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_213_elenco Lotti via di Abbi Paziienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_214_Proposta suddivisione in lotti Via Abbi Paziienza

- ✓ N° 1 Ortofoto - All_215_Vista da google
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_216_plan. catastale lotto 31_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 282 SUB 35
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_217_visura catastale lotto 31_Fg. 204 M. 282 S. 35
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_218_plan. catastale lotto 32_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 282 SUB 31
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_219_visura catastale lotto 32_Fg. 204 M. 282 S. 31
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_220_plan. catastale lotto 33_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 282 SUB 32
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_221_visura catastale lotto 33_Fg. 204 M. 282 S. 32
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_222_plan. catastale lotto 34_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 282 SUB 53
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_223_visura catastale lotto 34_Fg. 204 M. 282 S. 53
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_224_plan. catastale lotto 35_COMUNE PISTOIA FGL 204 PART 282 SUB 54
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_225_visura catastale lotto 35_Fg. 204 M. 282 S. 54
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_226_per storia catastale_Fg. 204 M. 282 S. 23
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_227_per storia catastale_Fg. 204 M. 282 S. 24
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_228_per storia catastale_Fg. 204 M. 282 S. 26
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_229_per storia catastale_Fg. 204 M. 282 S. 27
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_230_visura per storia catastale_FG. 204 PART. 282 SUB. 28 DI PISTOIA
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_231_visura per storia catastale_ FG. 204 PART. 282 SUB. 29 DI PISTOIA
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_232_visura per storia catastale_FG. 204 PART. 282 SUB. 33 DI PISTOIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_233_Elab. Plan. Via Abbi Pazienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_234_ELENCO SUBALTERNI FG 204 PART 282 COMUNE PISTOIA
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All_235_edm_FG. 204 PART. 282
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All_236_C.E. 424 del 21-7-2000
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All_237_C.E. 284 del 19-7-2001
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All_238_C.E. 451 del 10-12-2002
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All_239_DIA PE 654-2000 prot. 43400 del 13-7-2005
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All_240_C.E. 24 del 16-5-2006

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All_241_P.E. 654-2000_dichiarazione di conformita' prot. 74245 del 7-12-2006
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - All_242_Lotto 31_Abitabilita' n. 51-2007 prot. 13823 del 7-3-2007
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All_243_Atto Ersoch_Rep.64339
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_244_Lotto 31_Tabella stima MCA foglio 204 mapp. 282 sub. 35
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_245_Lotto 32_Annuncio comparabile 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_246_Lotto 32_Annuncio comparabile 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_247_Lotto 32_Banca dati delle quotazioni immobiliari
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_248_Lotto 32_tab. stima MCA e monoparametrica fg. 204 mapp. 282 sub. 31 Val. comp.
- ✓ N° 1 Ortofoto - All_249_lotto 36_Vista da google
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All_250_lotto 36_estratto di mappa catastale fg.20 mapp. 54
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_251_visura catasto terreni Serravalle P.se_lotto 36_Fg. 20 M. 54
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All_252_lotto 36_Atto Ersoch_Rep.45064
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_253_CDU Lotto 36
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_254_VAM_pistoia_2013_LOTTO 36
- ✓ N° 1 Ortofoto - All_255_lotto 37_Vista da Google
- ✓ N° 1 Ortofoto - All_256_lotto 37_Vista da Google ravvicinata
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_257_lotto 37_Vista da Google 3D_1
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_258_lotto 37_Vista da Google 3D_2
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All_259_lotto 37_plan. catastale lotto 37_COMUNE PISTOIA FGL 201 PART 239
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All_260_lotto 37_visura catastale lotto 37_Fg. 201 M. 239
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All_261_lotto 37_All_E.D.M. PISTOIA(PT) FG. 201 PART.239
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All_262_lotto 37_Decreto Trasferimento Tribunale Pistoia 28.05.2003
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_263_lotto 37_EL. SINTETICO ARINCI DANILO SU PISTOIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_264_lotto 37_TRASCR. REG. PART. 3976-1978 SU PISTOIA - NOTA
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_265_lotto 37_Comparabile 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_266_lotto 37_Comparabile 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_267_lotto 37_Comparabile 3

- ✓ N° 1 Altri allegati - All_268_Lotto 37_Tabella stima MCA Foglio 201 mappale 239
- ✓ N° 1 Altri allegati - All_269_Risposta Agenzia Entrate su contratti di locazione
- ✓ N° 1 Foto - All_370_doc_fotografica_CTU 297-2013_ da lotto 1 a lotto 37



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 3-4
Mapp. 275 Sub. 11 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto ai piani terzo e quarto del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. l'unità in questione si compone di ingresso e vano scala al piano terzo, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due locali soffitta al piano quarto, soppalco abitabile al piano verone (quinto).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è

ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso. Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

Prezzo base d'asta: € 150.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T-1
Mapp. 275 Sub. 13 - Trattasi di magazzino ricavato nel sottoscala con accessi rispettivamente, al piano terra dall'ingresso condominiale, ai piani primo e ammezzato tra piano primo e piano

secondo, dal vano scale condominiale (mappale n. 275 sub. n. 57), porzione del maggior fabbricato ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. L'unità in questione si compone di n. 3 locali in parte comunicanti ed in parte separati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 13, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostre, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi

presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso. Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

Prezzo base d'asta: € 7.180,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano ammezzato tra primo e secondo
Mapp. 275 Sub. 14 - Trattasi di magazzino posto al piano ammezzato tra primo e secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. L'unità immobiliare in oggetto si compone di un unico locale di forma rettangolare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 14, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi

edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso. Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per

dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

Prezzo base d'asta: € 4.800,00



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T
Mapp. 275 Sub. 33 - Trattasi di porzione del vano ascensore e porzione del disimpegno comune, il tutto posto al piano terra del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. **SI PRECISA CHE DETTE PORZIONI IMMOBILIARI SONO A SERVIZIO COMUNE DI TUTTE LE UNITA' COSTITUENTI IL FABBRICATO CONDOMINIALE E DOVRANNO ESSERE RESE TALI (A COMUNE) CON SPECIFICA PROCEDURA CATASTALE ED A SEGUITO DI AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE.** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 33, Categoria B4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: N.B. **SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI.** Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata

dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati). Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso. Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano

l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1
Mapp. 275 Sub. 31 - Trattasi di locale cantina posto al piano interrato del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta quella accessibile dalla prima porta sulla destra per chi giunge al piano interrato dalle scale condominiali. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 31, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è

consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostre, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità

immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

Prezzo base d'asta: € 5.760,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 3-4
Mapp. 275 Sub. 37 - Trattasi di abitazione posta ai piani terzo e quarto del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta composto da ingresso, bagno, ripostiglio, locale soggiorno con angolo cottura, oltre soppalco con piccolo wc. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 37, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa

pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

Prezzo base d'asta: € 121.700,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 3
Mapp. 275 Sub. 38 - Trattasi di abitazione posta al piano terzo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta composto da ingresso, disimpegno, locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 38, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le

unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso. Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

Prezzo base d'asta: € 152.750,00



LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2
Mapp. 275 Sub. 21 - Trattasi di porzione di vano ascensore e porzione di disimpegno a comune, posto al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. SI PRECISA CHE DETTE PORZIONI IMMOBILIARI SONO

A SERVIZIO COMUNE DI TUTTE LE UNITA' COSTITUENTI IL FABBRICATO CONDOMINIALE E DOVRANNO ESSERE RESE TALI (A COMUNE) CON SPECIFICA PROCEDURA CATASTALE ED A SEGUITO DI AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 21, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla

formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso. Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2
Mapp. 275 Sub. 25 - Trattasi di porzione di disimpegno a comune, posto al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. SI PRECISA CHE DETTE PORZIONI IMMOBILIARI SONO A SERVIZIO COMUNE DI TUTTE LE UNITA' COSTITUENTI IL FABBRICATO CONDOMINIALE E DOVRANNO ESSERE RESE TALI (A COMUNE) CON SPECIFICA PROCEDURA CATASTALE ED A SEGUITO DI AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 25, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità

edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo

unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1
Mapp. 275 Sub. 26 - Trattasi di porzione di vano ascensore e porzione di disimpegno a comune, posto al piano interrato del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. **SI PRECISA CHE DETTE PORZIONI IMMOBILIARI SONO A SERVIZIO COMUNE DI TUTTE LE UNITA' COSTITUENTI IL FABBRICATO CONDOMINIALE E DOVRANNO ESSERE RESE TALI (A COMUNE) CON SPECIFICA PROCEDURA CATASTALE ED A SEGUITO DI AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE.** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 26, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione

tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati). Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione. Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino). Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo. Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione

nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1
Mapp. 275 Sub. 27 - Trattasi di locale cantina, posto al piano interrato del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 27, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico

progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostre, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso. Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto,

soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

Prezzo base d'asta: € 3.420,00



LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1
Mapp. 275 Sub. 28 - Trattasi di locale cantina, posto al piano interrato del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 28, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie ?Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti ?Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo ?Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie,

nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso. Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

Prezzo base d'asta: € 5.760,00

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1
Mapp. 275 Sub. 29 - Trattasi di locale cantina, posto al piano interrato del maggior fabbricato

condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 29, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie

tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso. Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

Prezzo base d'asta: € 5.040,00

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2
Mapp. 275 Sub. 42 - Trattasi di abitazione posta al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta composto da locale soggiorno con angolo cottura, bagno e locale adibito a camera. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 42, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostre, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso. Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente

composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

Prezzo base d'asta: € 112.000,00

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2
Mapp. 275 Sub. 43 - Trattasi di abitazione posta al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta composto da locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e locale adibito a camera. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 43, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari
Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari

possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati). Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostre, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione. Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino). Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo. Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di

particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

Prezzo base d'asta: € 120.000,00

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2
Mapp. 275 Sub. 44 - Trattasi di abitazione posta al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta composto da locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e locale adibito a camera. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 44, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in

cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso. Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

Prezzo base d'asta: € 138.800,00

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2
Mapp. 275 Sub. 45 - Trattasi di abitazione posta al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta composto da locale soggiorno, cucinotto, disimpegno e bagno. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 45, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti

tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostre, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

Prezzo base d'asta: € 115.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2
Mapp. 275 Sub. 46 - Trattasi di abitazione posta al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta composto da ingresso, disimpegno, locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, locale adibito a camera e bagno. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 46, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostre, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità

costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione. Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino). Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo. Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

Prezzo base d'asta: € 152.460,00

LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1
Mapp. 275 Sub. 48 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. L'abitazione si compone di locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e locale adibito a camera, soppalco posto nel locale soggiorno oltre a terrazza a livello della superficie catastale di circa mq. 79. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Si precisa che la terrazza descritta in precedenza risulta

attualmente censita per maggior consistenza dal mappale n. 275 subalterno n. 59 e mappale n. 273 subalterno n. 2 accorpati. Tali porzioni di terrazza risultano far parte del lotto ""27"" ed assumeranno i corretti identificativi catastali e di consistenza se la presente proposta di assegnazione verrà reputata congrua dal Giudice. Si precisa che tale proposta di assegnazione tiene conto, in parte dell'attuale stato dei luoghi, ed in parte di una valutazione di carattere tecnico commerciale effettuata dal sottoscritto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 48, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di

sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso. Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

Prezzo base d'asta: € 191.000,00

LOTTO 20

- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1 Mapp. 275 Sub. 49 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. L'abitazione si compone di locale soggiorno con angolo cottura, bagno e soppalco posto nel locale soggiorno, oltre a terrazza a livello della superficie catastale di circa mq. 30. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Si precisa che la terrazza descritta in precedenza risulta attualmente censita per maggior consistenza dal mappale n. 275 subalterno n. 59 e mappale n. 273 subalterno n. 2 accorpati. Tali porzioni di terrazza risultano far parte del lotto ""27"" ed assumeranno i corretti

identificativi catastali e di consistenza se la presente proposta di assegnazione verrà reputata congrua dal Giudice. Si precisa che tale proposta di assegnazione tiene conto, in parte dell'attuale stato dei luoghi, ed in parte di una valutazione di carattere tecnico commerciale effettuata dal sottoscritto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 49, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostre, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi

presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso. Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

Prezzo base d'asta: € 131.000,00

LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1
Mapp. 275 Sub. 50 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. L'abitazione si compone di ingresso, locale soggiorno con angolo cottura, bagno e soppalco posto nel locale soggiorno dal quale si accede ad un ulteriore servizio igienico, oltre a terrazza a livello sella superficie catastale di circa mq. 23. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Si precisa che la terrazza descritta in precedenza risulta attualmente censita per maggior consistenza dal mappale n. 275 subalterno n. 59 e mappale n. 273 subalterno n. 2 accorpati. Tali porzioni di terrazza risultano far parte del lotto ""27"" ed assumeranno i corretti identificativi catastali e di consistenza se la presente proposta di assegnazione verrà reputata congrua dal Giudice. Si

precisa che tale proposta di assegnazione tiene conto, in parte dell'attuale stato dei luoghi, ed in parte di una valutazione di carattere tecnico commerciale effettuata dal sottoscritto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 50, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie

tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso. Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

Prezzo base d'asta: € 157.500,00

LOTTO 22

- **Bene N° 22** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1
Mapp. 275 Sub. 52 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. L'abitazione si compone di locale soggiorno, locale cottura, disimpegno, bagno e camera, oltre soppalco che si affaccia sul locale soggiorno e dal quale si accede a disimpegno, lavanderia e bagno. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 52, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità

edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo

unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impianti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

Prezzo base d'asta: € 195.000,00



LOTTO 23

- **Bene N° 23** - Ente comune ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1
Mapp. 275 Sub. 55 - Trattasi di porzione di vano ascensore e porzione di disimpegno a comune, il tutto posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. **SI PRECISA CHE DETTE PORZIONI IMMOBILIARI SONO A SERVIZIO COMUNE DI TUTTE LE UNITA' COSTITUENTI IL FABBRICATO CONDOMINIALE E DOVRANNO ESSERE RESE TALI (A COMUNE) CON SPECIFICA PROCEDURA CATASTALE ED A SEGUITO DI AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE.** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 55, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue.

Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati). Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati),

i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

LOTTO 25

- **Bene N° 25** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1
Mapp. 275 Sub. 56 - Trattasi di magazzino, posto al piano ammezzato tra il secondo ed il terzo, del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. SI EVIDENZIA CHE DETTA UNITA' IMMOBILIARE NON VIENE STIMATA IN QUANTO DERIVA DAL PRECEDENTE SUBALTERNO N. 17 CHE IDENTIFICAVA UN B.C.N.C. COMUNE A TUTTE LE UNITA' E NEL CORSO DEGLI ATTI DI PROVENIENZA E' STATA ERRONEAMENTE INTESTATA AD **** Omissis **** PERTANTO, ESSENDOCI ABITAZIONI DI ALTRUI PROPRIETA' CHE NON SONO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA, SI REPUTA CHE LA PRESENTE UNITA' DEBBA ESSERE NUOVAMENTE ISTITUITA COME B.C.N.C. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 56, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti,

individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostre, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso. Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento

degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

LOTTO 26

- **Bene N° 26** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T
Mapp. 275 Sub. 61 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terra del fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. L'abitazione si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno camera e servizio igienico oltre a soppalco e ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 61, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa

pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

Prezzo base d'asta: € 132.000,00

LOTTO 27

- **Bene N° 34** - Lastrico solare ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1
Mapp. 275 Sub. 59 unito al mappale 273 sub. 2 - Trattasi di ampio lastrico solare di complessiva superficie catastale pari a mq. 155. Il lastrico in questione è posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8 e risulta accessibile dalle singole unità abitative alle quali è stato proporzionalmente annesso, stante la proposta di assegnazione avanzata dal sottoscritto CTU. Lo stesso è attualmente accessibile attraverso rampa di collegamento pedonale con l'ampio parco interno distinto dal mappale n. 274 subalterno n. 1 costituente porzione del lotto n. 28. Si precisa che il presente lotto è stato provvisoriamente suddiviso in porzioni da assegnarsi a seguito dell'approvazione della relativa proposta di divisione in lotti da parte del G.E. In particolare i lotti ai quali sono state assegnate le porzioni del presente lastrico solare sono le seguenti: LOTTO 19 (subalterno n. 48) LOTTO 20 (subalterno n. 49) LOTTO 21 (subalterno n. 50) LOTTO 28 (subalterno n. 60) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 59, Categoria F5, Graffato al mappale 273 sub. 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti

tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostre, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

- Bene N° 24** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1

Mapp. 275 Sub. 60 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. L'abitazione si compone di locale soggiorno con angolo cottura, ampio locale adibito a camera e bagno, oltre terrazza a livello della superficie catastale di circa mq. 23. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Si precisa che la terrazza descritta in precedenza risulta attualmente censita per maggior consistenza dal mappale n. 275 subalterno n. 59 e mappale n. 273 subalterno n. 2 accorpati. Tali porzioni di terrazza risultano far parte del lotto ""27"" ed assumeranno i corretti identificativi catastali e di consistenza se la presente proposta di assegnazione verrà reputata congrua dal Giudice. Si precisa che tale proposta di assegnazione tiene conto, in parte dell'attuale stato dei luoghi, ed in parte di una valutazione di carattere tecnico commerciale effettuata dal sottoscritto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 60, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie,

nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso. Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

- **Bene N° 27** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T
Mapp. 275 Sub. 62 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terra del fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. L'abitazione si compone di ampio soggiorno con angolo cottura, antibagno, servizio igienico e disimpegno oltre a soppalco. Si precisa che attualmente la presente unità immobiliare è utilizzata quale ufficio e reception.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 62, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostre, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli

interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso. Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

- Bene N° 28** - Palazzo storico ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano S1-T
 Mapp. 275 Sub. 63 graffato al mappale n. 277 sub. 2 - Trattasi di unità immobiliare catastalmente individuata quale abitazione ma di fatto utilizzata come saloni per ricevimenti e locali annessi (cucina, servizi igienici, magazzini, cantina e parco quest'ultimo non colpito dal pignoramento di cui alla presente procedura ma di fatto evidente parte comune e di utilizzo sostanziale) posta al piano terra del fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. L'unità immobiliare si compone di ampio ingresso, tre grandi saloni contigui e comunicanti tra loro, servizi igienici, magazzini, cucina, disimpegno e locale cantina.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 63, Categoria A2, Graffato Mappale 277 Sub. 2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati). Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione. Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino). Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo. Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di

pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

- **Bene N° 29** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T
Mapp. 277 Sub. 3 - Trattasi di porzione di unità immobiliare a destinazione abitativa posta al piano terra del fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. La presente unità costituisce un'unica abitazione funzionale con il mappale n. 278 subalterno n. 1 e complessivamente si compone di ampio locale adibito a soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico e locale adibito a camera. Inoltre si rileva che per l'accesso a questa unità immobiliare è necessario il transito sull'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 e mappale n. 277 subalterno n. 2 accorpati, nonché dal giardino distinto dal mappale n. 274 subalterno n. 1 (non oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 277, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento

di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni,

affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

- **Bene N° 30** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1
Mapp. 277 Sub. 4 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo del fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. L'abitazione si compone di locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno camera e servizio igienico. Inoltre si rileva che per l'accesso a questa unità immobiliare è necessario il transito sull'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 e mappale n. 277 subalterno n. 2 accorpati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 277, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è

attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione

originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

- **Bene N° 31** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2
Mapp. 277 Sub. 5 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. L'abitazione si compone di locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno camera e servizio igienico. Inoltre si rileva che per l'accesso a questa unità immobiliare è necessario il transito sull'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 e mappale n. 277 subalterno n. 2 accorpati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 277, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le

unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione. Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino). Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo. Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T Mapp. 278 Sub. 1 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terreno del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. La presente unità costituisce un'unica abitazione funzionale con il mappale n. 277 subalterno n. 3 e complessivamente si compone di ampio locale adibito a soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico e locale adibito a camera. Inoltre si rileva che per l'accesso a questa unità immobiliare è necessario il transito sull'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 e mappale n. 277 subalterno n. 2 accorpati, nonché dal giardino distinto dal mappale n. 274 subalterno n. 1 (non oggetto del pignoramento di cui alla presente

procedura).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 278, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina,

villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso. Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androne, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

- **Bene N° 33** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T
Mapp. 273 Sub. 1 - Trattasi di magazzino attualmente adibiti a servizi igienici ed erroneamente censiti quale porzione di abitazione, posto al piano terra del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. L'unità in questione si compone di un unico locale suddiviso in due servizi igienici ed una zona antibagno. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Inoltre si rileva che per l'accesso a questa unità immobiliare è necessario il transito sull'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 e mappale n. 277 subalterno n. 2 accorpati, nonché dal giardino distinto dal mappale n. 274 subalterno n. 1 (non oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 273, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari

Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati). Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione. Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino). Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo. Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di

pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

- Bene N° 35** - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T
 Mapp. 274 Sub. 1 - Trattasi di ampio giardino di oltre 1200 metri quadrati, molto curato con la presenza di fontane e contornato dalla Chiesa di San Filippo, la biblioteca Fabroniana, l'abside della Pieve di S. Andrea. Il tutto posto sul retro del fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Il presente giardino, annesso all'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 unita al mappale n. 277 subalterno n. 2, dal mappale n. 273 subalterno n. 1, viene utilizzato dalla società **** Omissis **** per la realizzazione di eventi (matrimoni ecc.). N.B. SI PRECISA CHE LA PRESENTE AREA URBANA NON E' STATA COLPITA DAL PIGNORAMENTO DI CUI ALÒLA PRESENTE PROCEDURA, MA TRATTANDOSI DI PORZIONI STRETTAMENTE CONNESSE ALL'UNITA' PRINCIPALE E DALLA QUALE DIFFICILMENTE INDISSOLUBILE SI E' REPUTATO NECESSARIO STIMARLA ED INSERIRLA NEL PRESENTE LOTTO. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 274, Sub. 1, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie ?Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti ?Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo ?Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari

possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati). Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostre, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione. Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino). Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo. Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di

particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

- **Bene N° 37** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano secondo
Mapp. 275 Sub. 58 - Trattasi di locale attualmente adibito a lavanderia a servizio della funzionalità ricettiva della struttura, posto al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. L'unità si compone di un unico locale di forma rettangolare. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Si precisa che la presente u.i. non è stata colpita dal pignoramento di cui alla presente procedura ma lo stesso viene reputato parte integrante del lotto n. 28 in quanto funzionale per l'attività svolta attualmente nel complesso. Per l'accesso alla presente u.i., qualora la stessa non dovesse essere colpita dal pignoramento mediante estensione dello stesso, si verrebbe a creare un diritto di passo sull'unità principale del lotto n. 28 con conseguente e notevole riduzione del valore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 58, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: N.B. SI EVIDENZIA CHE IL SIT DEL COMUNE DI PISTOIA IDENTIFICA IL FABBRICATO IN OGGETTO COME PALAZZO CELLESI MENTRE NELLE PRATICHE EDILIZIE VIENE INDICATO COME PALAZZO FANCELLI. Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO CELLESI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in

cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso. Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5.

Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

Prezzo base d'asta: € 1.520.000,00

LOTTO 29

- **Bene N° 36** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 4, piano 1 Foglio n. 223 Mapp.le n. 87 Sub. n. 32 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo (piano nobile) del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via San Marco n. 4. L'abitazione si compone di ampio salone, camera, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, antibagno e bagno, studio dal quale si accede a terrazza e piccola cappella votiva. L'unità immobiliare in oggetto ha tipologia edilizia e finiture tipiche di un palazzo storico, i soffitti, in buona parte a cassettoni hanno altezze superiori ai 5 metri. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 87, Sub. 32, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Edificio PALAZZO ROSPIGLIOSI Unità edilizie ?Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO ROSPIGLIOSI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti

tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostre, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso. Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

- **Bene N° 38** - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano n. 10, piano T Foglio n. 223 Mapp.le n. 87 Sub. n. 12 - Trattasi di area urbana adibita a posto auto della superficie catastale di circa mq. 12. L'area urbana è ubicata all'interno di maggior corte

accessibile da cancello carrabile, si precisa che l'accesso a detta area è possibile solo tramite il transito sul subalterno n. 52 identificante area urbana di proprietà dei sigg.ri **** Omissis ****e **** Omissis ****, non colpita dal pignoramento di cui alla presente procedura ma sul quale esiste servitù di passo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 87, Sub. 12, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Edificio PALAZZO ROSPIGLIOSI Unità edilizie ?Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti ?Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo ?Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO ROSPIGLIOSI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostre, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina,

villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso. Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androne, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

- **Bene N° 39** - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - Via del Pantano c.m. , piano T Foglio n. 223 Mapp.le n. 87 Sub. n. 13 - Trattasi di area urbana adibita a posto auto della superficie catastale di circa mq. 12. L'area urbana è ubicata all'interno di maggior corte accessibile da cancello carrabile, si precisa che l'accesso a detta area è possibile solo tramite il transito sul subalterno n. 52 identificante area urbana di proprietà dei sigg.ri **** Omissis ****e **** Omissis ****, non colpita dal pignoramento di cui alla presente procedura. Par tale unità immobiliare risulta necessaria la costituzione di idonea servitù di passo sul subalterno n. 52 ovvero l'estensione del pignoramento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 87, Sub. 13, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Edificio PALAZZO ROSPIGLIOSI Unità edilizie ?Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti ?Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo ?Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO ROSPIGLIOSI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e

sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati). Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione. Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino). Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo. Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e

tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impianti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

Prezzo base d'asta: € 295.000,00

LOTTO 30

- **Bene N° 40** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 6 , piano S1 - T- amm. Foglio n. 223 Mapp.le n. 87 Sub. n. 67 - Trattasi di fondo commerciale adibito ad ufficio direzionale posto al piano terra, con annesso locale magazzino / archivio al piano mezzanino, da cantina al piano interrato e corte esclusiva, il tutto porzione del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia Via Porta San Marco n. 4/6. L'unità principale si compone di tre ampi locali in parte soppalcati con strutture metalliche, disimpegni, tre servizi igienici e corte esclusiva; l'unità in oggetto risulta accessibile, in modo indipendente dalla via Porta San Marco al civico n. 6, che dall'ingresso condominiale posto al civico n. 4 di detta via, sia da via del Pantano n. 10 previo servitù di passo su area urbana di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** non oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura. Il locale magazzino al piano mezzanino, attualmente adibito impropriamente ad abitazione, si compone di ingresso, piccolo cucinotto, un locale adibito a camera e servizio igienico. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 87, Sub. 67, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Edificio PALAZZO ROSPIGLIOSI Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Edificio PALAZZO ROSPIGLIOSI Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione

storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna -zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione. Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino). Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo. Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti

non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno.

Prezzo base d'asta: € 415.000,00

LOTTO 31

- **Bene N° 41** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via Abbi Pazienza n. 12, piano Ammezzato Foglio n. 204 Mappale n. 282 subalterno n. 35 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano mezzanino con accesso da scala indipendente che diparte dall'ingresso condominiale posto al civico n. 12 di via Abbi Pazienza. L'unità si compone di soggiorno - pranzo, cucinotto, camera, disimpegno, servizio igienico, altro disimpegno, servizio igienico, ripostiglio, locale ingresso secondario e lavanderia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 282, Sub. 35, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la

realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna - zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione

originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno. ED IN PARTE Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Edificio modulare: edificio in fusione Unità edilizie ?Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti ?Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Edificio modulare: edificio in fusione ?Art. 20 Edificio modulare (casa a torre, casa a schiera e di fusione) Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna - zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che

sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso. Art. 20 Edificio modulare (casa a torre, casa a schiera e di fusione) Definizione: sono gli edifici che rappresentano l'edilizia caratterizzati dalla tipologia classificale di base e sono costituiti: 1) Casa a torre e casa a schiera tipi modulari con fronte non superiore a 6/8 braccia (fino a m 5 circa) a cellula singola (torri), individuati in cartografia in nero, o a doppia cellula, organizzati in schiere, individuati in cartografia in marrone chiaro; 2) Edificio di fusione tipi modulari risultati dall'aggregazione storica di più corpi di fabbrica del tipo precedente, in cui gli alloggi sono stati ricollegati mantenendo la posizione di uno dei corpi scala o ricostruiti con diverse dimensioni e varianti, anche in relazione alla posizione d'angolo, destinati prevalentemente alla residenza, quasi sempre alloggi in affitto, individuati in cartografia con colore arancione. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria ristrutturazione/riqualificazione R1. Si prescrive sempre la conservazione del corpo scala per i tipi modulari 1) e per gli edifici nei quali la fusione è avvenuta mantenendo uno dei corpi scala e si conserva il modello originario su cui è basata l'aggregazione antica, come individuata nell'Atlante dei tipi. Inoltre si richiede sempre per tutti la conservazione del disegno della facciata sugli spazi pubblici. Per gli edifici, specificatamente individuati in cartografia, per i quali il processo di crescita tipologica non si è definito, anche in relazione al tessuto circostante, è ammesso il rialzamento di un piano, come specificato all'articolo 11, nel rispetto di tutte le proprie caratteristiche tipologiche, architettoniche e formali delineate nell'Atlante dei tipi edilizi e nelle Norme tecniche. L'aumento delle unità immobiliari è ammesso, nel rispetto dell'articolo 5, seguendo prioritariamente le divisioni catastali storiche, individuate in cartografia. Destinazione d'uso: residenza, Solo il piano terra può essere destinato ad attività commerciali o artigianali di servizio. Attività artigianali di servizio, che non siano insalubri, sono ammissibili ai piani diversi dal terreno, purché il loro svolgimento sia compatibile con le caratteristiche architettoniche proprie dei locali abitativi e rispettoso della funzione residenziale.

Prezzo base d'asta: € 181.000,00

LOTTO 32

- **Bene N° 42** - Negozio ubicato a Pistoia (PT) - Via Abbi Pazienza n. 8, piano T Foglio n. 204 Mappale n. 282 subalterno n. 31 per porzione - Trattasi di piccolo negozio posto al piano terreno del maggior fabbricato condominiale, con accesso dalla via Abbi Pazienza n. 8. L'unità si compone di un unico locale con forma pressoché trapezoidale. N.B. Si precisa che attualmente l'u.i. costituente il lotto n. 32 è catastalmente annessa a due locali cantina posti al piano interrato. A tal fine si evidenzia che il collegamento tra il piano terra (negoziato) ed il piano interrato (cantine) non è mai stato realizzato se nonchè graficamente ed anche di difficile ed onerosa realizzazione. Visto quanto sopra il sottoscritto propone la formazione del lotto n. 32 costituente la sola parte del negozio al piano terra mentre propone di annettere la restante parte della cantine poste al piano interrato al lotto n. 33. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 282, Sub. 31, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli

annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati). Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna - zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati),

i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno. ED IN PARTE Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Edificio modulare: edificio in fusione Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Edificio modulare: edificio in fusione Art. 20 Edificio modulare (casa a torre, casa a schiera e di fusione) Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna - zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche

costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso. Art. 20 Edificio modulare (casa a torre, casa a schiera e di fusione) Definizione: sono gli edifici che rappresentano l'edilizia caratterizzati dalla tipologia classificale di base e sono costituiti: 1) Casa a torre e casa a schiera tipi modulari con fronte non superiore a 6/8 braccia (fino a m 5 circa) a cellula singola (torri), individuati in cartografia in nero, o a doppia cellula, organizzati in schiere, individuati in cartografia in marrone chiaro; 2) Edificio di fusione tipi modulari risultati dall'aggregazione storica di più corpi di fabbrica del tipo precedente, in cui gli alloggi sono stati ricollegati mantenendo la posizione di uno dei corpi scala o ricostruiti con diverse dimensioni e varianti, anche in relazione alla posizione d'angolo, destinati prevalentemente alla residenza, quasi sempre alloggi in affitto, individuati in cartografia con colore arancione. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria ristrutturazione/riqualificazione R1. Si prescrive sempre la conservazione del corpo scala per i tipi modulari 1) e per gli edifici nei quali la fusione è avvenuta mantenendo uno dei corpi scala e si conserva il modello originario su cui è basata l'aggregazione antica, come individuata nell'Atlante dei tipi. Inoltre si richiede sempre per tutti la conservazione del disegno della facciata sugli spazi pubblici. Per gli edifici, specificatamente individuati in cartografia, per i quali il processo di crescita tipologica non si è definito, anche in relazione al tessuto circostante, è ammesso il rialzamento di un piano, come specificato all'articolo 11, nel rispetto di tutte le proprie caratteristiche tipologiche, architettoniche e formali delineate nell'Atlante dei tipi edilizi e nelle Norme tecniche. L'aumento delle unità immobiliari è ammesso, nel rispetto dell'articolo 5, seguendo prioritariamente le divisioni catastali storiche, individuate in cartografia. Destinazione d'uso: residenza, Solo il piano terra può essere destinato ad attività commerciali o artigianali di servizio. Attività artigianali di servizio, che non siano insalubri, sono ammissibili ai piani diversi dal terreno, purché il loro svolgimento sia compatibile con le caratteristiche architettoniche proprie dei locali abitativi e rispettoso della funzione residenziale.

Prezzo base d'asta: € 35.000,00

LOTTO 33

- **Bene N° 43** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via Abbi Pazienza n. 12, piano S1 Foglio n. 204 Mappale n. 282 subalterno n. 32 e n. 31 per porzione - Trattasi di locale cantina posto al piano interrato con accesso da scala condominiale che diparte dall'ingresso posto al civico n. 12 di via Abbi Pazienza. L'unità si compone di due locali contigui e comunicanti tra

loro, privi di ogni finitura ed impiantistica. N.B. Si evidenzia che la presente u.i. è complessivamente gravata da servitù di passaggio delle condutture delle varie utenze sia condominiali che private (fosse biologiche, pozzetti, fognature, scarichi ecc.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 282, Sub. 32, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna - zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina,

villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso. Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androne, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno. ED IN PARTE Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Edificio modulare: edificio in fusione Unità edilizie ?Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti ?Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Edificio modulare: edificio in fusione ?Art. 20 Edificio modulare (casa a torre, casa a schiera e di fusione) Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità

previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna - zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 20 Edificio modulare (casa a torre, casa a schiera e di fusione) Definizione: sono gli edifici che rappresentano l'edilizia caratterizzati dalla tipologia classificale di base e sono costituiti: 1) Casa a torre e casa a schiera tipi modulari con fronte non superiore a 6/8 braccia (fino a m 5 circa) a cellula singola (torri), individuati in cartografia in nero, o a doppia cellula, organizzati in schiere, individuati in cartografia in marrone chiaro; 2) Edificio di fusione tipi modulari risultati dall'aggregazione storica di più corpi di fabbrica del tipo precedente, in cui gli alloggi sono stati ricollegati mantenendo la posizione di uno dei corpi scala o ricostruiti con diverse dimensioni e varianti, anche in relazione alla posizione d'angolo, destinati prevalentemente alla residenza, quasi sempre alloggi in affitto, individuati in cartografia con colore arancione. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria ristrutturazione/riqualificazione R1. Si prescrive sempre la conservazione del corpo scala per i tipi modulari 1) e per gli edifici nei quali la fusione è avvenuta mantenendo uno dei corpi scala e si conserva il modello originario su cui è basata l'aggregazione antica, come individuata nell'Atlante dei tipi. Inoltre si richiede sempre per tutti la conservazione del disegno della facciata sugli spazi pubblici. Per gli edifici, specificatamente individuati in cartografia, per i quali il processo di crescita tipologica non si è definito, anche in relazione al tessuto circostante, è ammesso il rialzamento di un piano, come specificato all'articolo 11, nel rispetto di tutte le proprie caratteristiche tipologiche, architettoniche e formali delineate nell'Atlante dei tipi edilizi e nelle Norme tecniche. L'aumento delle unità immobiliari è ammesso, nel rispetto dell'articolo 5, seguendo

prioritariamente le divisioni catastali storiche, individuate in cartografia. Destinazione d'uso: residenza, Solo il piano terra può essere destinato ad attività commerciali o artigianali di servizio. Attività artigianali di servizio, che non siano insalubri, sono ammissibili ai piani diversi dal terreno, purché il loro svolgimento sia compatibile con le caratteristiche architettoniche proprie dei locali abitativi e rispettoso della funzione residenziale.

Prezzo base d'asta: € 11.100,00

LOTTO 34

- **Bene N° 44** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via Abbi Paziienza n. 12, piano S1 Foglio n. 204 Mappale n. 282 subalterno n. 53 - Trattasi di locale cantina posto al piano interrato con accesso da scala condominiale che diparte dall'ingresso posto al civico n. 12 di via Abbi Paziienza. L'unità si compone di, locale d'ingresso sul quale dovrà essere costituita, ai fini della presente suddivisione in lotti, una servitù di passo per consentire l'accesso alla cantina di cui al lotto n. 35 (subalterno n. 54), due ampi locali contigui e comunicanti tra loro, oltre locali accessori, il tutto privo di ogni finitura ed impiantistica. N.B. Si evidenzia che la presente u.i. è complessivamente gravata da servitù di passaggio delle condutture delle varie utenze sia condominiali che private (fosse biologiche, pozzetti, fognature, scarichi ecc.). Si precisa che il presente lotto costituito dal subalterno n. 53, non risulta avere alcun diritto sui beni comuni non censibili individuati dai subalterni n. 28 e 29, questo si presume in quanto l'intero piano interrato è di proprietà **** Omissis **** con accesso dalle porzioni immobiliari distinte dal subalterno n. 33 (erroneamente censito quale magazzino ma di fatto identificante il disimpegno di accesso delle cantine dove inoltre sono posizionati parte degli impianti ed autoclavi a servizio dei singoli appartamenti). Tra l'altro il subalterno n. 33 non risulta colpito dal pignoramento di cui alla presente procedura e dovrà esservi costituita idonea servitù per l'accesso ai lotti n. 33, 34 e 35. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 282, Sub. 53, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti

interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna - zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza.

Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso.

Art. 18 Palazzo Definizione: sono le residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti

precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno. ED IN PARTE Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Edificio modulare: edificio in fusione Unità edilizie ?Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti ?Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Edificio modulare: edificio in fusione ?Art. 20 Edificio modulare (casa a torre, casa a schiera e di fusione) Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna - zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina,

villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso. Art. 20 Edificio modulare (casa a torre, casa a schiera e di fusione) Definizione: sono gli edifici che rappresentano l'edilizia caratterizzati dalla tipologia classificale di base e sono costituiti: 1) Casa a torre e casa a schiera tipi modulari con fronte non superiore a 6/8 braccia (fino a m 5 circa) a cellula singola (torri), individuati in cartografia in nero, o a doppia cellula, organizzati in schiere, individuati in cartografia in marrone chiaro; 2) Edificio di fusione tipi modulari risultati dall'aggregazione storica di più corpi di fabbrica del tipo precedente, in cui gli alloggi sono stati ricollegati mantenendo la posizione di uno dei corpi scala o ricostruiti con diverse dimensioni e varianti, anche in relazione alla posizione d'angolo, destinati prevalentemente alla residenza, quasi sempre alloggi in affitto, individuati in cartografia con colore arancione. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria ristrutturazione/riqualificazione R1. Si prescrive sempre la conservazione del corpo scala per i tipi modulari 1) e per gli edifici nei quali la fusione è avvenuta mantenendo uno dei corpi scala e si conserva il modello originario su cui è basata l'aggregazione antica, come individuata nell'Atlante dei tipi. Inoltre si richiede sempre per tutti la conservazione del disegno della facciata sugli spazi pubblici. Per gli edifici, specificatamente individuati in cartografia, per i quali il processo di crescita tipologica non si è definito, anche in relazione al tessuto circostante, è ammesso il rialzamento di un piano, come specificato all'articolo 11, nel rispetto di tutte le proprie caratteristiche tipologiche, architettoniche e formali delineate nell'Atlante dei tipi edilizi e nelle Norme tecniche. L'aumento delle unità immobiliari è ammesso, nel rispetto dell'articolo 5, seguendo prioritariamente le divisioni catastali storiche, individuate in cartografia. Destinazione d'uso: residenza, Solo il piano terra può essere destinato ad attività commerciali o artigianali di servizio. Attività artigianali di servizio, che non siano insalubri, sono ammissibili ai piani diversi dal terreno, purché il loro svolgimento sia compatibile con le caratteristiche architettoniche proprie dei locali abitativi e rispettoso della funzione residenziale.

Prezzo base d'asta: € 50.000,00

LOTTO 35

- **Bene N° 45** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Via Abbi Paziienza n. 12 Foglio n. 204 Mappale n. 282 subalterno n. 54 - Trattasi di locale cantina posto al piano interrato del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Abbi Paziienza n. 12. L'unità si compone di un unico locale di forma rettangolare, al quale si accede dal confinante locale d'ingresso del lotto n. 34 (subalterno n. 53 sul quale dovrà essere costituita, ai fini della presente suddivisione in lotti, una servitù di passo) il tutto privo di ogni finitura ed impiantistica. N.B. Si evidenzia che la presente u.i. è complessivamente gravata da servitù di passaggio delle condutture delle varie utenze sia condominiali che private (fosse biologiche, pozzetti, fognature, scarichi ecc.). Si precisa che il presente lotto costituito dal subalterno n. 54, non risulta avere alcun diritto sui beni comuni non censibili individuati dai subalterni n. 28 e 29, questo si presume in quanto l'intero piano interrato è di proprietà **** Omissis **** con accesso dalle porzioni immobiliari distinte dal subalterno n. 33 (erroneamente censito quale magazzino ma di fatto identificante il disimpegno di accesso delle cantine dove inoltre sono posizionati parte degli impianti ed autoclavi a servizio dei singoli appartamenti). Tra l'altro il subalterno n. 33 non risulta colpito dal pignoramento di cui alla presente procedura e dovrà esservi costituita idonea servitù per l'accesso ai lotti n. 33, 34 e 35. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 282, Sub. 54, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Palazzo Unità edilizie Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Palazzo Art. 18 Palazzo Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati). Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna - zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso. Art. 18 Palazzo Definizione: sono le

residenze dell'aristocrazia, individuate in marrone scuro in cartografia, variabili per dimensione ed importanza architettonica, caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti successive nel tempo. Possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, restauro, ripristino filologico (e ripristino tipologico). Tali interventi comprendono: la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini e tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi) la conservazione nella loro integrità o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico; la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impianti e pavimenti vari; il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale; l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, Senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative; l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico, nel rispetto del precedente articolo 5. Destinazione d'uso: quella originaria di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni; quella adeguata al nostro tempo, residenziale suddivisa in vari alloggi, nel rispetto dei punti precedenti. Sono poi ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto, soprattutto al piano terra e al piano nobile, fra cui: direzionale (in particolare sedi di rappresentanza, studi professionali, solo al piano nobile senza alterare la sua conformazione originaria) direzionale e direzionale di servizio, (in particolare le istituzioni e i servizi pubblici o privati); le attività commerciali al solo piano terreno. ED IN PARTE Normativa vigente sull'area Unità edilizie Tipi edilizi storici, edifici recenti Edificio modulare: edificio in fusione Unità edilizie ?Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Tipi edilizi storici, edifici recenti ?Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Edificio modulare: edificio in fusione ?Art. 20 Edificio modulare (casa a torre, casa a schiera e di fusione) Art. 5 Unità edilizie, unità immobiliari e aumento delle unità immobiliari Il tessuto edificato interno alle mura è suddiviso in unità edilizie, che corrispondono ai lotti catastali. Le unità edilizie, individuate in cartografia, di norma corrispondono all'assetto catastale di primo impianto (1953) e rappresentano la struttura urbana consolidata dell'edificato. Per questo non è ammesso di norma l'accorpamento di unità edilizie contigue. Le unità edilizie sono composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e sono suddivise in una o più unità immobiliari. Per ogni edificio è individuata la classificazione tipologica (vedi articolo 15), l'intervento ammesso e l'uso compatibile. Le unità immobiliari possono essere aumentate in relazione alle divisioni catastali storiche, riportate in cartografia in puntinato nero. Tali divisioni devono essere rispettate nel determinare l'eventuale aumento di unità immobiliari negli edifici storici (tipologizzati) Una comprovata documentazione storico-catastale, può portare a diverse e ulteriori divisioni che comunque si mantengano coerenti con il processo tipologico, sintetizzato nell'Atlante delle tipologie. Negli edifici recenti, individuati in grigio in cartografia e comunque realizzati dopo il 1950, l'aumento di unità immobiliari è sempre ammesso. Per gli altri edifici l'aumento delle unità immobiliari è consentito con le modalità previste nei rispettivi interventi edilizi ammessi. La fusione di unità immobiliari è sempre ammessa per ricomporre una unità edilizia storica e individuata in cartografia. Allo scopo di tutelare la struttura dei lotti catastali, che costituisce l'ossatura della città storica, gli interventi edilizi possono essere su un'intera unità edilizia o su parti di essa, mentre non sono di norma previsti interventi estesi a più unità edilizie contigue con un unico progetto. Qualora si dovesse

presentare l'esigenza di intervenire su più unità edilizie, con l'obiettivo del restauro, del ripristino o del recupero da elementi di degrado, l'intervento è attuabile mediante la realizzazione coordinata delle opere sulle singole unità tramite specifici atti d'obbligo, oppure mediante un piano attuativo (D.L. 380/2001, L.R. 1/05) di iniziativa pubblica o privata. Per tutti quegli interventi, che non siano limitati alla manutenzione, da eseguire su parti di unità edilizie, il progetto deve dimostrare la congruenza con l'intera unità, mettendo in evidenza l'integrazione delle parti comuni, delle costanti tipologiche (per costanti tipologiche si intendono: l'androne di accesso o l'ingresso, la posizione delle scale, la distribuzione interna - zona giorno/zona notte, la posizione dei solai, la forma delle coperture, le caratteristiche costruttive, il rapporto con gli spazi aperti: orti, cortili, chiostrine, giardini), degli impianti tecnologici, degli spazi aperti dell'intera unità. Nell'ambito delle unità edilizie, nel rispetto dell'articolo 24, nei manufatti privi di indicazioni specifiche di intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica, se legittimi, a parità di superficie utile lorda per pertinenze e servizi alla residenza. Art. 15 Definizione e interventi ammessi nei diversi tipi Le unità edilizie, definite al precedente articolo 5, sono caratterizzate dalla corrispondenza ad una tipologia, cioè ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e continuità costruttiva, tale da formare edifici simili e ripetuti. L'analisi tipologica effettuata sul catasto del 1873 rapportato al catasto del 1953 e confrontato con l'aggiornata CTR ha permesso di sintetizzare le seguenti categorie: edificio specialistico religioso edificio specialistico civile palazzo palazzetto edificio modulare di base edificio modulare di fusione Ai tipi edilizi presenti nel catasto del 1873, si affiancano altri edifici realizzati dopo l'Unità d'Italia fino alla formazione della Repubblica, che sono stati inquadrati e censiti nelle seguenti categorie tipologiche: edificio specialistico otto/novecentesco edificio otto/novecentesco (palazzina, villa o villino) Negli ultimi decenni a partire dal secondo dopoguerra numerosi sono gli interventi edili realizzati sia come sostituzione di tipologie storiche, sia in zone storicamente libere, orti o giardini o prati, sia in come appendice o superfetazione di tipologie storiche, che sono stati individuati come: fabbricato nuovo Per ogni tipologia individuata è indicata la categoria d'intervento e le possibili destinazioni d'uso. Art. 20 Edificio modulare (casa a torre, casa a schiera e di fusione) Definizione: sono gli edifici che rappresentano l'edilizia caratterizzati dalla tipologia classifcale di base e sono costituiti: 1) Casa a torre e casa a schiera tipi modulari con fronte non superiore a 6/8 braccia (fino a m 5 circa) a cellula singola (torri), individuati in cartografia in nero, o a doppia cellula, organizzati in schiere, individuati in cartografia in marrone chiaro; 2) Edificio di fusione tipi modulari risultati dall'aggregazione storica di più corpi di fabbrica del tipo precedente, in cui gli alloggi sono stati ricollegati mantenendo la posizione di uno dei corpi scala o ricostruiti con diverse dimensioni e varianti, anche in relazione alla posizione d'angolo, destinati prevalentemente alla residenza, quasi sempre alloggi in affitto, individuati in cartografia con colore arancione. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria ristrutturazione/riqualificazione R1. Si prescrive sempre la conservazione del corpo scala per i tipi modulari 1) e per gli edifici nei quali la fusione è avvenuta mantenendo uno dei corpi scala e si conserva il modello originario su cui è basata l'aggregazione antica, come individuata nell'Atlante dei tipi. Inoltre si richiede sempre per tutti la conservazione del disegno della facciata sugli spazi pubblici. Per gli edifici, specificatamente individuati in cartografia, per i quali il processo di crescita tipologica non si è definito, anche in relazione al tessuto circostante, è ammesso il rialzamento di un piano, come specificato all'articolo 11, nel rispetto di tutte le proprie caratteristiche tipologiche, architettoniche e formali delineate nell'Atlante dei tipi edilizi e nelle Norme tecniche. L'aumento delle unità immobiliari è ammesso, nel rispetto dell'articolo 5, seguendo prioritariamente le divisioni catastali storiche, individuate in cartografia. Destinazione d'uso: residenza, Solo il piano terra può essere destinato ad attività commerciali o artigianali di servizio. Attività artigianali di servizio, che non siano insalubri, sono ammissibili ai piani diversi dal terreno, purché il loro svolgimento sia compatibile con le caratteristiche architettoniche proprie dei locali abitativi e rispettoso della funzione residenziale.

Prezzo base d'asta: € 4.800,00

LOTTO 36

- **Bene N° 46** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Forniccioni, loc.tà Montechiaro Terreno serravalle Foglio 20 particella 54 - trattasi di appezzamento di terreno boschivo a giacitura collinare di forma trapezoidale. Il terreno non è facilmente accessibile in quanto la viabilità presente sulle mappe catastali non rispecchia quella effettiva e nel corso del sopralluogo è stato accertato che le aree circostanti l'accesso al terreno sono recintate in quanto porzioni private a servizio delle vicine abitazioni. Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 54, Qualità Bosco misto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno in oggetto secondo la normativa vigente del comune di Serravalle P.se ricade, per l'intera superficie, in zona E2, sottosistema pedicollanre dell'agricoltura promiscua della piana pistoiese (art. 24 N.T.A.), come meglio evidenziato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 19/07/2018 allegato alla presente relazione di stima.

Prezzo base d'asta: € 8.500,00

LOTTO 37

- **Bene N° 47** - Casa colonica ubicata a Pistoia (PT) - Via San Piero in Vincio n. 26 - loc.tà La Fallita Casa colonica foglio 201 mappale 239 - trattasi di fabbricato di origini coloniche a destinazione abitativa che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani oltre sottotetto. Attualmente l'abitazione è suddivisa di fatto in due unità che rispettivamente si compongono di: civico n. 26 - al piano terreno, ampio ingresso - soggiorno, cucina, piccolo disimpegno con accesso dall'esterno e scala di servizio per il piano superiore; - al piano primo, disimpegni, quattro camere, due bagni e ripostiglio. civico n. 26/B al piano terreno, ingresso, soggiorno, cucinotto, tinello, disimpegno con scala di servizio per il piano superiore ed ampio locale cantina; - al piano primo, disimpegni, due camere, due bagni e ripostiglio; - al piano soffitta, un unico locale ad uso mansarda e terrazzo. Correda la proprietà un reede pavimentato di circa mq. 110. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 201, Part. 239, Categoria A8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: l'unità immobiliare in oggetto ricade secondo la vigente regolamento urbanistico in zona TS 6 disciplinata come segue: Normativa vigente sull'area Tessuti e Servizi Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS6 - Aggregati e complessi isolati di valore testimoniale Edificato esistente - Edifici storici (esistenti al 1953) F3 Classificazione tipologica F - casa rurale Grado di trasformazione 3 - trasformato nelle finiture e nei materiali Tessuti e Servizi Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico - TS6 - Aggregati e complessi isolati di valore testimoniale Art. 35 Tessuti TS5 e TS6: aggregati di rilevanza architettonica, monumentale e di valore testimoniale. Altre disposizioni Edificato esistente - Edifici storici (esistenti al 1953) F3 Classificazione tipologica Art. 38 Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili F - casa rurale Grado di trasformazione Art. 38 Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili 3 - trasformato nelle finiture e nei materiali Art. 35 Tessuti TS5 e TS6: aggregati di rilevanza architettonica, monumentale e di valore testimoniale. Altre disposizioni 1. Nei tessuti TS5 e TS6 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, salvo diversa prescrizione specifica: - attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, - residenziale nei tessuti TS6. Nei tessuti TS5 è ammissibile soltanto laddove preesistente, - direzionale, - turistico-ricettiva, - verde

privato. 2. Gli interventi ammessi sulle varie classi di edifici non possono aumentare la Sua dell'unità edilizia, salvo l'incremento derivante da interventi di addizione funzionale ove consentiti in base alle diverse tipologie di fabbricato. 3. Non sono ammesse autorimesse interrato. 4. Per questi tessuti e aggregati, eventuali interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione di volumi secondari e di demolizione senza ricostruzione, sono ammessi solo nell'ambito di progetti di sistemazione complessiva dell'intero tessuto finalizzata alla tutela dell'assetto storico dei giardini e/o degli spazi pertinenziali. Art. 38 Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili 1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base delle indicazioni degli artt. 32, 33, 34 del Piano Strutturale e al fine dell'ammissibilità degli interventi urbanistico-edilizi, nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento classifica gli edifici storici in ambito urbano (ad esclusione di quelli ricadenti nel centro storico, disciplinati dal Piano per la Città Storica approvato con Del.CC. n. 30 del 11.02.2008) ed extraurbano per tipologie edilizie e grado di trasformazione, assimilandole alle zone "A", di cui al DM 1444/68, ancorché non ricadenti all'interno dei tessuti storici TS. 2. Tali edifici sono assimilabili a quelli di cui alle lett. "b" e "c" dell'Art. 136, Dlgs 42/04 e successive modifiche, con la conseguenza che rimangono esclusi dalla applicazione obbligatoria della normativa riferita al rendimento energetico nell'edilizia. 3. Ad ogni classe di edifici, a seconda della trasformazione subita, corrisponde una categoria di intervento come definita nelle presenti norme. 4. La Tabella "Quadro sinottico degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio storico" allegata riporta le categorie di intervento consentite per le diverse tipologie edilizie, in rapporto ai gradi di alterazione riscontrati. 5. Edifici classificati come non ristrutturati o trasformati nelle finiture e nei materiali: rientrano in questa categoria gli edifici che conservano sostanzialmente i caratteri dell'impianto storico (schema distributivo, scale, strutture, facciate, altre caratteristiche morfologiche particolari). 6. Per questi edifici sono ammessi interventi fino al restauro tipologico, come specificato nella tabella allegata; obiettivi sono la conservazione ed il ripristino dei caratteri tipologici originali quali risultano dal rilievo critico o dalle analisi preliminari. 7. Edifici classificati come trasformati nei caratteri tipologici costitutivi: rientrano in questa classe gli edifici che conservano in parte i caratteri dell'impianto storico, pur avendo subito alterazioni rilevanti. 8. Per questa classe sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, come specificato nella tabella allegata; obiettivo è il ripristino dei caratteri originali, in rapporto al grado di alterazione subito quale risulta dal rilievo critico o dalle analisi preliminari e la riqualificazione secondo le metodologie del moderno restauro dei caratteri alterati. 9. Gli interventi di restauro conservativo del patrimonio edilizio storico dovranno essere corredate da un preliminare atto di assenso della Amministrazione Comunale, con esclusione degli edifici pubblici e degli Edifici per attività produttive.

Prezzo base d'asta: € 375.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 297/2013 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 3-4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	55,60 mq
Stato conservativo:	Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica, il piano verone è dotato di quattro pareti interamente finestrate con infissi in alluminio anodizzato dotate di veneziane automatiche.		
Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 11 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto ai piani terzo e quarto del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. L'unità in questione si compone di ingresso e vano scala al piano terzo, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due locali soffitta al piano quarto, soppalco abitabile al piano verone (quinto).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.180,00

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 13, Categoria A3	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di magazzino porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. L'unità immobiliare è in condizioni di manutenzione sufficienti, il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale.		
Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 13 - Trattasi di magazzino ricavato nel sottoscala con accessi rispettivamente, al piano terra dall'ingresso condominiale, ai piani primo e ammezzato tra piano primo e piano secondo, dal vano scale condominiale (mappale n. 275 sub. n. 57), porzione del maggior fabbricato ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. L'unità in questione si compone di n. 3 locali in parte comunicanti ed in parte separati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.800,00

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano ammezzato tra primo e secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 14, Categoria A3	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di magazzino porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. L'unità immobiliare in oggetto si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione mentre il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale.		
Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 14 - Trattasi di magazzino posto al piano ammezzato tra primo e secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. L'unità immobiliare in oggetto si compone di un unico locale di forma rettangolare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4

Bene N° 4 - Ente comune			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 33, Categoria B4	Superficie	9,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di porzione del vano ascensore e di porzione di disimpegno comune, del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale.		
Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 33 - Trattasi di porzione del vano ascensore e porzione del disimpegno comune, il tutto posto al piano terra del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. SI PRECISA CHE DETTE PORZIONI IMMOBILIARI SONO A SERVIZIO COMUNE DI TUTTE LE UNITA' COSTITUENTI IL FABBRICATO CONDOMINIALE E DOVRANNO ESSERE RESE TALI (A COMUNE) CON SPECIFICA PROCEDURA CATASTALE ED A SEGUITO DI AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.760,00



Bene N° 5 - Cantina			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 31, Categoria C2	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di locale cantina porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi, esattamente quella accessibile dalla prima porta sulla destra per chi sbarca al piano interrato dalle scale condominiali. Il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'unità in questione è priva di impianti e finiture.		
Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 31 - Trattasi di locale cantina posto al piano interrato del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta quella accessibile dalla prima porta sulla destra per chi giunge al piano interrato dalle scale condominiali. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.700,00



Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 3-4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 37, Categoria A2	Superficie	49,50 mq
Stato conservativo:	Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.		
Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 37 - Trattasi di abitazione posta ai piani terzo e quarto del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta composto da ingresso, bagno, ripostiglio, locale soggiorno con angolo cottura, oltre soppalco con piccolo wc. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 152.750,00

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 38, Categoria A2	Superficie	65,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.		
Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 38 - Trattasi di abitazione posta al piano terzo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta composto da ingresso, disimpegno, locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8

Bene N° 8 - Ente comune			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 21, Categoria A3	Superficie	9,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di porzione del vano ascensore e di porzione di disimpegno comune, del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale.		
Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 21 - Trattasi di porzione di vano ascensore e porzione di disimpegno a comune, posto al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. SI PRECISA CHE DETTE PORZIONI IMMOBILIARI SONO A SERVIZIO COMUNE DI TUTTE LE UNITA' COSTITUENTI IL FABBRICATO CONDOMINIALE E DOVRANNO ESSERE RESE TALI (A COMUNE) CON SPECIFICA PROCEDURA CATASTALE ED A SEGUITO DI AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 9

Bene N° 9 - Ente comune			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 25, Categoria A3	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di porzione di disimpegno comune, del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale.		
Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 25 - Trattasi di porzione di disimpegno a comune, posto al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. SI PRECISA CHE DETTE PORZIONI IMMOBILIARI SONO A SERVIZIO COMUNE DI TUTTE LE UNITA' COSTITUENTI IL FABBRICATO CONDOMINIALE E DOVRANNO ESSERE RESE TALI (A COMUNE) CON SPECIFICA PROCEDURA CATASTALE ED A SEGUITO DI AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 10

Bene N° 10 - Ente comune			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 26, Categoria C2	Superficie	6,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di porzione del vano ascensore e di porzione di disimpegno comune, del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale.		
Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 26 - Trattasi di porzione di vano ascensore e porzione di disimpegno a comune, posto al piano interrato del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. SI PRECISA CHE DETTE PORZIONI IMMOBILIARI SONO A SERVIZIO COMUNE DI TUTTE LE UNITA' COSTITUENTI IL FABBRICATO CONDOMINIALE E DOVRANNO ESSERE RESE TALI (A COMUNE) CON SPECIFICA PROCEDURA CATASTALE ED A SEGUITO DI AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.420,00

Bene N° 11 - Cantina

Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 27, Categoria C2	Superficie	9,50 mq
Stato conservativo:	Trattasi di locale cantina posta al piano interrato, del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale.		
Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 27 - Trattasi di locale cantina, posto al piano interrato del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.760,00

Bene N° 12 - Cantina			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 28, Categoria C2	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di locale cantina posta al piano interrato, del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale.		
Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 28 - Trattasi di locale cantina, posto al piano interrato del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.040,00

Bene N° 13 - Cantina			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275,	Superficie	14,00 mq

	Sub. 29, Categoria C2		
Stato conservativo:	Trattasi di locale cantina posta al piano interrato, del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale.		
Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 29 - Trattasi di locale cantina, posto al piano interrato del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.000,00

Bene N° 14 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 42, Categoria A2	Superficie	47,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.		
Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 42 - Trattasi di abitazione posta al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta composto da locale soggiorno con angolo cottura, bagno e locale adibito a camera. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 15 - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.000,00

Bene N° 15 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 43, Categoria A2	Superficie	52,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in		

	ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.
Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 43 - Trattasi di abitazione posta al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta composto da locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e locale adibito a camera. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 16 - PREZZO BASE D'ASTA: € 138.800,00

Bene N° 16 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 44, Categoria A2	Superficie	55,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.		
Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 44 - Trattasi di abitazione posta al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta composto da locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e locale adibito a camera. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 17 - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.400,00

Bene N° 17 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 45, Categoria A2	Superficie	44,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.		

Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 45 - Trattasi di abitazione posta al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta composto da locale soggiorno, cucinotto, disimpegno e bagno. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Libero



LOTTO 18 - PREZZO BASE D'ASTA: € 152.460,00

Bene N° 18 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 46, Categoria A2	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.		
Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 46 - Trattasi di abitazione posta al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Più precisamente risulta composto da ingresso, disimpegno, locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, locale adibito a camera e bagno. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 19 - PREZZO BASE D'ASTA: € 191.000,00

Bene N° 19 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 48, Categoria A2	Superficie	77,80 mq
Stato conservativo:	Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.		
Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 48 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. L'abitazione si compone di locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e locale adibito a camera, soppalco posto nel locale		

	soggiorno oltre a terrazza a livello della superficie catastale di circa mq. 79. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Si precisa che la terrazza descritta in precedenza risulta attualmente censita per maggior consistenza dal mappale n. 275 subalterno n. 59 e mappale n. 273 subalterno n. 2 accorpati. Tali porzioni di terrazza risultano far parte del lotto ""27"" ed assumeranno i corretti identificativi catastali e di consistenza se la presente proposta di assegnazione verrà reputata congrua dal Giudice. Si precisa che tale proposta di assegnazione tiene conto, in parte dell'attuale stato dei luoghi, ed in parte di una valutazione di carattere tecnico commerciale effettuata dal sottoscritto.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Libero



LOTTO 20 - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.000,00

Bene N° 20 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 49, Categoria A2	Superficie	54,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.		
Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 49 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. L'abitazione si compone di locale soggiorno con angolo cottura, bagno e soppalco posto nel locale soggiorno, oltre a terrazza a livello della superficie catastale di circa mq. 30. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Si precisa che la terrazza descritta in precedenza risulta attualmente censita per maggior consistenza dal mappale n. 275 subalterno n. 59 e mappale n. 273 subalterno n. 2 accorpati. Tali porzioni di terrazza risultano far parte del lotto ""27"" ed assumeranno i corretti identificativi catastali e di consistenza se la presente proposta di assegnazione verrà reputata congrua dal Giudice. Si precisa che tale proposta di assegnazione tiene conto, in parte dell'attuale stato dei luoghi, ed in parte di una valutazione di carattere tecnico commerciale effettuata dal sottoscritto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 21 - PREZZO BASE D'ASTA: € 157.500,00

Bene N° 21 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275,	Superficie	69,10 mq

	Sub. 50, Categoria A2		
Stato conservativo:	Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.		
Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 50 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. L'abitazione si compone di ingresso, locale soggiorno con angolo cottura, bagno e soppalco posto nel locale soggiorno dal quale si accede ad un ulteriore servizio igienico, oltre a terrazza a livello sella superficie catastale di circa mq. 23. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Si precisa che la terrazza descritta in precedenza risulta attualmente censita per maggior consistenza dal mappale n. 275 subalterno n. 59 e mappale n. 273 subalterno n. 2 accorpate. Tali porzioni di terrazza risultano far parte del lotto ""27"" ed assumeranno i corretti identificativi catastali e di consistenza se la presente proposta di assegnazione verrà reputata congrua dal Giudice. Si precisa che tale proposta di assegnazione tiene conto, in parte dell'attuale stato dei luoghi, ed in parte di una valutazione di carattere tecnico commerciale effettuata dal sottoscritto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 22 - PREZZO BASE D'ASTA: € 195.000,00

Bene N° 22 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 52, Categoria A2	Superficie	83,50 mq
Stato conservativo:	Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.		
Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 52 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. L'abitazione si compone di locale soggiorno, locale cottura, disimpegno, bagno e camera, oltre soppalco che si affaccia sul locale soggiorno e dal quale si accede a disimpegno, lavanderia e bagno. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 23

Bene N° 23 - Ente comune	
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 55, Categoria A2	Superficie	8,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di porzione di vano ascensore e porzione di disimpegno, il tutto del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale.		
Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 55 - Trattasi di porzione di vano ascensore e porzione di disimpegno a comune, il tutto posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. SI PRECISA CHE DETTE PORZIONI IMMOBILIARI SONO A SERVIZIO COMUNE DI TUTTE LE UNITA' COSTITUENTI IL FABBRICATO CONDOMINIALE E DOVRANNO ESSERE RESE TALI (A COMUNE) CON SPECIFICA PROCEDURA CATASTALE ED A SEGUITO DI AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		

LOTTO 25

Bene N° 25 - Magazzino			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 56, Categoria A2	Superficie	4,50 mq
Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 56 - Trattasi di magazzino, posto al piano ammezzato tra il secondo ed il terzo, del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. SI EVIDENZIA CHE DETTA UNITA' IMMOBILIARE NON VIENE STIMATA IN QUANTO DERIVA DAL PRECEDENTE SUBALTERNO N. 17 CHE IDENTIFICAVA UN B.C.N.C. COMUNE A TUTTE LE UNITA' E NEL CORSO DEGLI ATTI DI PROVENIENZA E' STATA ERRONEAMENTE INTESTATA AD **** Omissis ****PERTANTO, ESSENDOCI ABITAZIONI DI ALTRUI PROPRIETA' CHE NON SONO OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA, SI REPUTA CHE LA PRESENTE UNITA' DEBBA ESSERE NUOVAMENTE ISTITUITA COME B.C.N.C.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 26 - PREZZO BASE D'ASTA: € 132.000,00

Bene N° 26 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275,	Superficie	59,60 mq

	Sub. 61, Categoria A2		
Stato conservativo:	Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.		
Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 61 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terra del fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. L'abitazione si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno camera e servizio igienico oltre a soppalco e ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 27

Bene N° 34 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 59, Categoria F5, Graffato al mappale 273 sub. 2	Superficie	155,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di lastrico solare porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale.		
Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 59 unito al mappale 273 sub. 2 - Trattasi di ampio lastrico solare di complessiva superficie catastale pari a mq. 155. Il lastrico in questione è posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 8 e risulta accessibile dalle singole unità abitative alle quali è stato proporzionalmente annesso, stante la proposta di assegnazione avanzata dal sottoscritto CTU. Lo stesso è attualmente accessibile attraverso rampa di collegamento pedonale con l'ampio parco interno distinto dal mappale n. 274 subalterno n. 1 costituente porzione del lotto n. 28. Si precisa che il presente lotto è stato provvisoriamente suddiviso in porzioni da assegnarsi a seguito dell'approvazione della relativa proposta di divisione in lotti da parte del G.E. In particolare i lotti ai quali sono state assegnate le porzioni del presente lastrico solare sono le seguenti: LOTTO 19 (subalterno n. 48) LOTTO 20 (subalterno n. 49) LOTTO 21 (subalterno n. 50) LOTTO 28 (subalterno n. 60)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 28 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.520.000,00

Bene N° 24 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 60, Categoria A2	Superficie	49,60 mq
Stato conservativo:	Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.		
Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 60 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. L'abitazione si compone di locale soggiorno con angolo cottura, ampio locale adibito a camera e bagno, oltre terrazza a livello della superficie catastale di circa mq. 23. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Si precisa che la terrazza descritta in precedenza risulta attualmente censita per maggior consistenza dal mappale n. 275 subalterno n. 59 e mappale n. 273 subalterno n. 2 accorpati. Tali porzioni di terrazza risultano far parte del lotto ""27"" ed assumeranno i corretti identificativi catastali e di consistenza se la presente proposta di assegnazione verrà reputata congrua dal Giudice. Si precisa che tale proposta di assegnazione tiene conto, in parte dell'attuale stato dei luoghi, ed in parte di una valutazione di carattere tecnico commerciale effettuata dal sottoscritto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 27 - Appartamento

Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 62, Categoria A2	Superficie	53,50 mq
Stato conservativo:	Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.		
Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 62 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terra del fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. L'abitazione si compone di ampio soggiorno con angolo cottura, antibagno, servizio igienico e disimpegno oltre a soppalco. Si precisa che attualmente la presente unità immobiliare è utilizzata quale ufficio e reception.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 28 - Palazzo storico

Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Palazzo storico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275,	Superficie	260,58 mq

	Sub. 63, Categoria A2, Graffato Mappale 277 Sub. 2		
Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 63 graffato al mappale n. 277 sub. 2 - Trattasi di unità immobiliare catastalmente individuata quale abitazione ma di fatto utilizzata come saloni per ricevimenti e locali annessi (cucina, servizi igienici, magazzini, cantina e parco quest'ultimo non colpito dal pignoramento di cui alla presente procedura ma di fatto evidente parte comune e di utilizzo sostanziale) posta al piano terra del fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. L'unità immobiliare si compone di ampio ingresso, tre grandi saloni contigui e comunicanti tra loro, servizi igienici, magazzini, cucina, disimpegni e locale cantina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 29 - Appartamento

Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 277, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	46,70 mq
Stato conservativo:	Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale, mentre nell'unità in oggetto sono presenti tracce di infiltrazioni e di umidità di risalita. Nello specifico l'abitazione complessiva è dotata di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.		
Descrizione:	Mapp. 277 Sub. 3 - Trattasi di porzione di unità immobiliare a destinazione abitativa posta al piano terra del fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. La presente unità costituisce un'unica abitazione funzionale con il mappale n. 278 subalterno n. 1 e complessivamente si compone di ampio locale adibito a soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico e locale adibito a camera. Inoltre si rileva che per l'accesso a questa unità immobiliare è necessario il transito sull'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 e mappale n. 277 subalterno n. 2 accorpati, nonché dal giardino distinto dal mappale n. 274 subalterno n. 1 (non oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 30 - Appartamento

Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 277, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	46,50 mq
Stato conservativo:	Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in		

	ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.
Descrizione:	Mapp. 277 Sub. 4 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo del fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. L'abitazione si compone di locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno camera e servizio igienico. Inoltre si rileva che per l'accesso a questa unità immobiliare è necessario il transito sull'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 e mappale n. 277 subalterno n. 2 accorpati.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 31 - Appartamento

Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 277, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	47,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.		
Descrizione:	Mapp. 277 Sub. 5 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. L'abitazione si compone di locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno camera e servizio igienico. Inoltre si rileva che per l'accesso a questa unità immobiliare è necessario il transito sull'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 e mappale n. 277 subalterno n. 2 accorpati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 32 - Appartamento

Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 278, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.		
Descrizione:	Mapp. 278 Sub. 1 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terreno del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. La presente unità costituisce un'unica abitazione funzionale con il mappale n. 277 subalterno n. 3 e complessivamente si		

	compone di ampio locale adibito a soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico e locale adibito a camera. Inoltre si rileva che per l'accesso a questa unità immobiliare è necessario il transito sull'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 e mappale n. 277 subalterno n. 2 accorpati, nonché dal giardino distinto dal mappale n. 274 subalterno n. 1 (non oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 33 - Magazzino			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 273, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	14,50 mq
Stato conservativo:	Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.		
Descrizione:	Mapp. 273 Sub. 1 - Trattasi di magazzino attualmente adibiti a servizi igienici ed erroneamente censiti quale porzione di abitazione, posto al piano terra del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. L'unità in questione si compone di un unico locale suddiviso in due servizi igienici ed una zona antibagno. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Inoltre si rileva che per l'accesso a questa unità immobiliare è necessario il transito sull'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 e mappale n. 277 subalterno n. 2 accorpati, nonché dal giardino distinto dal mappale n. 274 subalterno n. 1 (non oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 35 - Area urbana			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 6, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 274, Sub. 1, Categoria F1	Superficie	1280,00 mq
Stato conservativo:	Il parco risulta in ottimo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Mapp. 274 Sub. 1 - Trattasi di ampio giardino di oltre 1200 metri quadrati, molto curato con la presenza di fontane e contornato dalla Chiesa di San Filippo, la biblioteca Fabroniana, l'abside della Pieve di S. Andrea. Il tutto posto sul retro del fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Il presente giardino, annesso all'unità distinta dal mappale n. 275 subalterno n. 63 unita al mappale n. 277 subalterno n. 2, dal mappale n. 273 subalterno n. 1, viene utilizzato dalla società **** Omissis **** per la realizzazione di eventi (matrimoni ecc.). N.B. SI PRECISA CHE LA PRESENTE AREA URBANA NON E' STATA COLPITA DAL PIGNORAMENTO DI CUI ALÒLA PRESENTE PROCEDURA, MA		

	TRATTANDOSI DI PORZIONI STRETTAMENTE CONNESSE ALL'UNITA' PRINCIPALE E DALLA QUALE DIFFICILMENTE INDISSOLUBILE SI E' REPUTATO NECESSARIO STIMARLA ED INSERIRLA NEL PRESENTE LOTTO.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 37 - Magazzino			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via P. Bozzi n. 8, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 275, Sub. 58, Categoria A2	Superficie	14,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Pietro Bozzi. Sia l'abitazione che il fabbricato condominiale risultano in buone condizioni di manutenzione generale. Nello specifico l'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica e gli infissi in legno dotati questi ultimi di persiane esterne.		
Descrizione:	Mapp. 275 Sub. 58 - Trattasi di locale attualmente adibito a lavanderia a servizio della funzionalità ricettiva della struttura, posto al piano secondo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Pietro Bozzi n. 6. L'unità si compone di un unico locale di forma rettangolare. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio. Siamo all'interno della ZTL cittadina. Si precisa che la presente u.i. non è stata colpita dal pignoramento di cui alla presente procedura ma lo stesso viene reputato parte integrante del lotto n. 28 in quanto funzionale per l'attività svolta attualmente nel complesso. Per l'accesso alla presente u.i., qualora la stessa non dovesse essere colpita dal pignoramento mediante estensione dello stesso, si verrebbe a creare un diritto di passo sull'unità principale del lotto n. 28 con conseguente e notevole riduzione del valore.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 29 - PREZZO BASE D'ASTA: € 295.000,00

Bene N° 36 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 87, Sub. 32, Categoria A3	Superficie	168,83 mq
Stato conservativo:	Trattasi di abitazione porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in via Porta san Marco n. 4. L'unità immobiliare è in buoni condizioni di manutenzione generale, la tipologia edilizia è del tipo signorile con finiture tipiche di residenza storica; i soffitti in buona parte a cassettoni in legno hanno altezze superiori a 5 metri. Gli infissi sono in legno dotati di persiane. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale ubicata nel locale antibagno. Anche il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale.		

Descrizione:	Foglio n. 223 Mapp.le n. 87 Sub. n. 32 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo (piano nobile) del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via San Marco n. 4. L'abitazione si compone di ampio salone, camera, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, antibagno e bagno, studio dal quale si accede a terrazza e piccola cappella votiva. L'unità immobiliare in oggetto ha tipologia edilizia e finiture tipiche di un palazzo storico, i soffitti, in buona parte a cassettoni hanno altezze superiori ai 5 metri. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 38 - Area urbana			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via del Pantano n. 10, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 87, Sub. 12, Categoria F1	Superficie	12,00 mq
Descrizione:	Foglio n. 223 Mapp.le n. 87 Sub. n. 12 - Trattasi di area urbana adibita a posto auto della superficie catastale di circa mq. 12. L'area urbana è ubicata all'interno di maggior corte accessibile da cancello carrabile, si precisa che l'accesso a detta area è possibile solo tramite il transito sul subalterno n. 52 identificante area urbana di proprietà dei sigg.ri **** Omissis ****e **** Omissis ****, non colpita dal pignoramento di cui alla presente procedura ma sul quale esiste servitù di passo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 39 - Area urbana			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via del Pantano c.m. , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 87, Sub. 13, Categoria F1	Superficie	12,00 mq
Descrizione:	Foglio n. 223 Mapp.le n. 87 Sub. n. 13 - Trattasi di area urbana adibita a posto auto della superficie catastale di circa mq. 12. L'area urbana è ubicata all'interno di maggior corte accessibile da cancello carrabile, si precisa che l'accesso a detta area è possibile solo tramite il transito sul subalterno n. 52 identificante area urbana di proprietà dei sigg.ri **** Omissis ****e **** Omissis ****, non colpita dal pignoramento di cui alla presente procedura. Par tale unità immobiliare risulta necessaria la costituzione di idonea servitù di passo sul subalterno n. 52 ovvero l'estensione del pignoramento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 30 - PREZZO BASE D'ASTA: € 415.000,00

Bene N° 40 - Negozio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Porta San Marco n. 6 , piano S1 - T- amm.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 87, Sub. 67, Categoria C1	Superficie	241,00 mq
Stato conservativo:	L'unità in oggetto è in buono stato di manutenzione e presenta caratteristiche edilizie e finiture tipiche del contesto storico in cui si trova. I soffitti sono a volta intonacati, i pavimenti in cotto, gli infissi in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale posta nel disimpegno.		
Descrizione:	Foglio n. 223 Mapp.le n. 87 Sub. n. 67 - Trattasi di fondo commerciale adibito ad ufficio direzionale posto al piano terra, con annesso locale magazzino / archivio al piano mezzanino, da cantina al piano interrato e corte esclusiva, il tutto porzione del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Porta San Marco n. 4/6. L'unità principale si compone di tre ampi locali in parte soppalcati con strutture metalliche, disimpegni, tre servizi igienici e corte esclusiva; l'unità in oggetto risulta accessibile, in modo indipendente dalla via Porta San Marco al civico n. 6, che dall'ingresso condominiale posto al civico n. 4 di detta via, sia da via del Pantano n. 10 previo servitù di passo su area urbana di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** non oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura. Il locale magazzino al piano mezzanino, attualmente adibito impropriamente ad abitazione, si compone di ingresso, piccolo cucinotto, un locale adibito a camera e servizio igienico. Il fabbricato si trova nel pieno centro storico della città in zona servita da ogni servizio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato ed utilizzato da parte **** Omissis **** come proprio studio professionale.		

LOTTO 31 - PREZZO BASE D'ASTA: € 181.000,00

Bene N° 41 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Abbi Pazienza n. 12, piano Ammezzato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 282, Sub. 35, Categoria A2	Superficie	120,00 mq
Stato conservativo:	Sia l'unità immobiliare che il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale.		
Descrizione:	Foglio n. 204 Mappale n. 282 subalterno n. 35 - Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano mezzanino con accesso da scala indipendente che diparte dall'ingresso condominiale posto al civico n. 12 di via Abbi Pazienza. L'unità si compone di soggiorno - pranzo, cucinotto, camera, disimpegno, servizio igienico, altro disimpegno, servizio igienico, ripostiglio, locale ingresso secondario e lavanderia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 32 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.000,00

Bene N° 42 - Negozio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Abbi Pazienza n. 8, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 282, Sub. 31, Categoria C1	Superficie	24,60 mq
Stato conservativo:	Sia l'unità immobiliare che il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale. Si precisa che l'immobile in oggetto è privo di impianto di riscaldamento mentre non è stato possibile riscontrare il funzionamento dell'impianto elettrico.		
Descrizione:	Foglio n. 204 Mappale n. 282 subalterno n. 31 per porzione - Trattasi di piccolo negozio posto al piano terreno del maggior fabbricato condominiale, con accesso dalla via Abbi Pazienza n. 8. L'unità si compone di un unico locale con forma pressoché trapezoidale. N.B. Si precisa che attualmente l'u.i. costituente il lotto n. 32 è catastralmente annessa a due locali cantina posti al piano interrato. A tal fine si evidenzia che il collegamento tra il piano terra (negozio) ed il piano interrato (cantine) non è mai stato realizzato se nonchè graficamente ed anche di difficile ed onerosa realizzazione. Visto quanto sopra il sottoscritto propone la formazione del lotto n. 32 costituente la sola parte del negozio al piano terra mentre propone di annettere la restante parte della cantine poste al piano interrato al lotto n. 33.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 33 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.100,00

Bene N° 43 - Cantina			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Abbi Pazienza n. 12, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 282, Sub. 32, Categoria C2	Superficie	37,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale, la presente unità è priva di ogni finitura ed impiantistica.		
Descrizione:	Foglio n. 204 Mappale n. 282 subalterno n. 32 e n. 31 per porzione - Trattasi di locale cantina posto al piano interrato con accesso da scala condominiale che diparte dall'ingresso posto al civico n. 12 di via Abbi Pazienza. L'unità si compone di due locali contigui e comunicanti tra loro, privi di ogni finitura ed impiantistica. N.B. Si evidenzia che la presente u.i. è complessivamente gravata da servitù di passaggio delle condutture delle varie utenze sia condominiali che private (fosse biologiche, pozzetti, fognature, scarichi ecc.).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 34 - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.000,00

Bene N° 44 - Cantina			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Abbi Paziienza n. 12, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 282, Sub. 53, Categoria C2	Superficie	178,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale. La presente unità è priva di qualsiasi finitura ed impiantistica.		
Descrizione:	Foglio n. 204 Mappale n. 282 subalterno n. 53 - Trattasi di locale cantina posto al piano interrato con accesso da scala condominiale che diparte dall'ingresso posto al civico n. 12 di via Abbi Paziienza. L'unità si compone di, locale d'ingresso sul quale dovrà essere costituita, ai fini della presente suddivisione in lotti, una servitù di passo per consentire l'accesso alla cantina di cui al lotto n. 35 (subalterno n. 54), due ampi locali contigui e comunicanti tra loro, oltre locali accessori, il tutto privo di ogni finitura ed impiantistica. N.B. Si evidenzia che la presente u.i. è complessivamente gravata da servitù di passaggio delle condutture delle varie utenze sia condominiali che private (fosse biologiche, pozzetti, fognature, scarichi ecc.). Si precisa che il presente lotto costituito dal subalterno n. 53, non risulta avere alcun diritto sui beni comuni non censibili individuati dai subalterni n. 28 e 29, questo si presume in quanto l'intero piano interrato è di proprietà **** Omissis **** con accesso dalle porzioni immobiliari distinte dal subalterno n. 33 (erroneamente censito quale magazzino ma di fatto identificante il disimpegno di accesso delle cantine dove inoltre sono posizionati parte degli impianti ed autoclavi a servizio dei singoli appartamenti). Tra l'altro il subalterno n. 33 non risulta colpito dal pignoramento di cui alla presente procedura e dovrà esservi costituita idonea servitù per l'accesso ai lotti n. 33, 34 e 35.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 35 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.800,00

Bene N° 45 - Cantina			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Abbi Paziienza n. 12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 282, Sub. 54, Categoria C2	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato condominiale risulta in buone condizioni di manutenzione generale. La presente unità è priva di ogni finitura ed impiantistica.		
Descrizione:	Foglio n. 204 Mappale n. 282 subalterno n. 54 - Trattasi di locale cantina posto al piano interrato del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pistoia via Abbi Paziienza n. 12. L'unità si compone di un unico locale di forma rettangolare, al quale si accede dal confinante locale d'ingresso del lotto n. 34 (subalterno n. 53 sul quale dovrà essere costituita, ai fini della presente suddivisione in lotti, una servitù di passo) il tutto privo di ogni finitura ed impiantistica. N.B. Si evidenzia che la presente u.i. è complessivamente gravata da servitù di passaggio delle condutture delle varie utenze sia condominiali che private (fosse biologiche, pozzetti, fognature, scarichi ecc.). Si precisa che il presente lotto costituito dal subalterno n. 54, non risulta avere alcun diritto sui beni comuni non censibili individuati dai subalterni n. 28 e 29, questo si presume in quanto l'intero piano interrato è di proprietà **** Omissis **** con accesso dalle porzioni immobiliari distinte dal subalterno n. 33 (erroneamente censito quale magazzino ma di fatto identificante il disimpegno di accesso delle cantine dove inoltre sono posizionati parte degli impianti ed autoclavi a servizio dei singoli appartamenti). Tra l'altro il subalterno n. 33 non risulta colpito dal pignoramento di cui		

	alla presente procedura e dovrà esservi costituita idonea servitù per l'accesso ai lotti n. 33, 34 e 35.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Libero



LOTTO 36 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.500,00

Bene N° 46 - Terreno			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - Via Forniccioni, loc.tà Montechiaro		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 54, Qualità Bosco misto	Superficie	6410,00 mq
Descrizione:	Terreno serravalle Foglio 20 particella 54 - trattasi di appezzamento di terreno boschivo a giacitura collinare di forma trapezoidale. Il terreno non è facilmente accessibile in quanto la viabilità presente sulle mappe catastali non rispecchia quella effettiva e nel corso del sopralluogo è stato accertato che le aree circostanti l'accesso al terreno sono recintate in quanto porzioni private a servizio delle vicine abitazioni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 37 - PREZZO BASE D'ASTA: € 375.000,00

Bene N° 47 - Casa colonica			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via San Piero in Vincio n. 26 - loc.tà La Fallita		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Casa colonica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 201, Part. 239, Categoria A8	Superficie	407,27 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato è attualmente suddiviso in due unità indipendenti: civico n. 26/B risulta abitata ed in discrete condizioni di manutenzione generale, con l'esclusione dell'impianto di riscaldamento che non è funzionante. I pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica, gli infissi interni ed esterni sono in legno, i solai in legno e mezzane. civico n. 26 risulta disabitata ed in peggiori condizioni di manutenzione generale rispetto all'altro, gli impianti non sono funzionanti. I pavimenti sono in cotto, i rivestimenti in ceramica, gli infissi interni ed esterni sono in legno, i solai in legno e mezzane ed in parte a voltine.		
Descrizione:	Casa colonica foglio 201 mappale 239 - trattasi di fabbricato di origini coloniche a destinazione abitativa che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani oltre sottotetto. Attualmente l'abitazione è suddivisa di fatto in due unità che rispettivamente si compongono di: civico n. 26 - al piano terreno, ampio ingresso - soggiorno, cucina, piccolo disimpegno con accesso dall'esterno e scala di servizio per il piano superiore; - al piano primo, disimpegni, quattro camere, due bagni e ripostiglio. civico n. 26/B - al piano terreno, ingresso, soggiorno, cucinotto, tinello, disimpegno con scala di servizio per il piano superiore ed ampio locale cantina; - al piano primo, disimpegni, due camere, due bagni e ripostiglio; - al piano soffitta, un unico locale ad uso mansarda e terrazzo. Correda la proprietà un reede pavimentato di circa mq. 110.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 3-4

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 30/10/2003
Reg. gen. 11395 - Reg. part. 2318
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
Data: 21/10/2003
N° repertorio: 87319
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio
Iscritto a Pistoia il 05/12/2003
Reg. gen. 12857 - Reg. part. 2633
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
Data: 21/10/2003
N° repertorio: 87319
Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE IPOTECARIA E' RELATIVA ALL'ATTO DI MUTUO DI CUI ALLA PRECEDENTE ISCRIZIONE R.P. 2318/2003 IN QUANTO LA STESSA RISULTAVA ERRONEAMENTE ISCRITTA COME RIPORTATO NEL QUADRO D DELLA NOTA. A MARGINE DI DETTA FORMALITA' E' STATA ANNOTATA IN DATA 15/06/2009 R.P. N. 935 QUIETANZA E CONFERMA.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8405 - Reg. part. 2502
Quota: 1/1
Importo: € 3.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.550.000,00
Spese: € 1.550.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35745
N° raccolta: 4541

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159
Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012

Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Spese: € 82.053,74

Interessi: € 2.946,26

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/11/2011

N° repertorio: 1052

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069

Quota: 1/1

Importo: € 21.264,75

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.000,00

Spese: € 6.264,75

Interessi: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 18/01/2007

N° repertorio: 46

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070

Quota: 1/1

Importo: € 14.842,42

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

Contro **** Omissis ****



Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO AMMEZZATO TRA PRIMO E SECONDO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012

Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Spese: € 82.053,74

Interessi: € 2.946,26

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/11/2011

N° repertorio: 1052

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069

Quota: 1/1

Importo: € 21.264,75

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.000,00

Spese: € 6.264,75

Interessi: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 18/01/2007

N° repertorio: 46

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE **** Omissis ****

BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia



Data: 18/01/2007

N° repertorio: 46

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070

Quota: 1/1

Importo: € 14.842,42

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.842,42

Spese: € 4.000,00

Interessi: € 3.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 23/04/2012

N° repertorio: 489



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012

Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Spese: € 82.053,74

Interessi: € 2.946,26

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/11/2011

N° repertorio: 1052

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069

Quota: 1/1

Importo: € 21.264,75

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.000,00



Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE **** Omissis ****

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 3-4

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8405 - Reg. part. 2502
Quota: 1/1
Importo: € 3.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.550.000,00
Spese: € 1.550.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35745
N° raccolta: 4541
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159



Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****



BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 3

Iscrizioni

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

Iscritto a Pistoia il 01/08/2007

Reg. gen. 8405 - Reg. part. 2502

Quota: 1/1

Importo: € 3.100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.550.000,00

Spese: € 1.550.000,00

Percentuale interessi: 6,018 %

Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi

Data: 31/07/2007

N° repertorio: 35745

N° raccolta: 4541

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 07/10/2010

Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775

Quota: 1/1

Importo: € 1.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 900.000,00

Spese: € 900.000,00

Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi

Data: 30/09/2010

N° repertorio: 38018

N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012

Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE **** Omissis ****

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBIcato A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1

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

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

BENE N° 9 - ENTE COMUNE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

Iscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012

Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Spese: € 82.053,74

Interessi: € 2.946,26

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/11/2011

N° repertorio: 1052

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069

Quota: 1/1

Importo: € 21.264,75

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.000,00

Spese: € 6.264,75

Interessi: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 18/01/2007

N° repertorio: 46

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070

Quota: 1/1

Importo: € 14.842,42

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.842,42

Spese: € 4.000,00

Interessi: € 3.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 23/04/2012

N° repertorio: 489

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE **** Omissis ****

BENE N° 10 - ENTE COMUNE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO S1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012

Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Spese: € 82.053,74

Interessi: € 2.946,26

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/11/2011

N° repertorio: 1052

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069

Quota: 1/1

Importo: € 21.264,75

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.000,00

Spese: € 6.264,75

Interessi: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 18/01/2007

N° repertorio: 46

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070

Quota: 1/1

Importo: € 14.842,42

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.842,42

Spese: € 4.000,00

Interessi: € 3.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 23/04/2012

N° repertorio: 489

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

BENE N° 12 - CANTINA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO S1

Iscrizioni



- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 26/09/2013



Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

BENE N° 13 - CANTINA UBCATA A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****



BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

Iscrizioni

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

Iscritto a Pistoia il 01/08/2007

Reg. gen. 8405 - Reg. part. 2502

Quota: 1/1

Importo: € 3.100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.550.000,00

Spese: € 1.550.000,00

Percentuale interessi: 6,018 %

Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi

Data: 31/07/2007

N° repertorio: 35745

N° raccolta: 4541

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 07/10/2010

Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775

Quota: 1/1

Importo: € 1.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 900.000,00

Spese: € 900.000,00

Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi

Data: 30/09/2010

N° repertorio: 38018

N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.



- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012

Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Spese: € 82.053,74

Interessi: € 2.946,26



Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1

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

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

Iscrizioni

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

Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8405 - Reg. part. 2502
Quota: 1/1

Importo: € 3.100.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.550.000,00
Spese: € 1.550.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35745
N° raccolta: 4541



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1

Importo: € 1.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 900.000,00

Spese: € 900.000,00

Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi

Data: 30/09/2010

N° repertorio: 38018

N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012

Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Spese: € 82.053,74

Interessi: € 2.946,26

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/11/2011

N° repertorio: 1052

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069

Quota: 1/1

Importo: € 21.264,75

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.000,00

Spese: € 6.264,75

Interessi: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 18/01/2007

N° repertorio: 46

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012



Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 30/10/2003
Reg. gen. 11395 - Reg. part. 2318
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
Data: 21/10/2003
N° repertorio: 87319

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio

Iscritto a Pistoia il 05/12/2003
Reg. gen. 12857 - Reg. part. 2633
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
Data: 21/10/2003
N° repertorio: 87319



Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE IPOTECARIA E' RELATIVA ALL'ATTO DI MUTUO DI CUI ALLA PRECEDENTE ISCRIZIONE R.P. 2318/2003 IN QUANTO LA STESSA RISULTAVA ERRONEAMENTE ISCRITTA COME RIPORTATO NEL QUADRO D DELLA NOTA. A MARGINE DI DETTA FORMALITA' E' STATA ANNOTATA IN DATA 15/06/2009 R.P. N. 935 QUIETANZA E CONFERMA.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8405 - Reg. part. 2502
Quota: 1/1
Importo: € 3.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.550.000,00
Spese: € 1.550.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35745
N° raccolta: 4541
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159
Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1

Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****



BENE N° 17 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 30/10/2003
Reg. gen. 11395 - Reg. part. 2318
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
Data: 21/10/2003
N° repertorio: 87319
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio
Iscritto a Pistoia il 05/12/2003



Reg. gen. 12857 - Reg. part. 2633

Quota: 1/1

Importo: € 3.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.600.000,00

Spese: € 1.600.000,00

Percentuale interessi: 3,73 %

Rogante: Notaio Maurizio Ersoch

Data: 21/10/2003

N° repertorio: 87319

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE IPOTECARIA E' RELATIVA ALL'ATTO DI MUTUO DI CUI ALLA PRECEDENTE ISCRIZIONE R.P. 2318/2003 IN QUANTO LA STESSA RISULTAVA ERRONEAMENTE ISCRITTA COME RIPORTATO NEL QUADRO D DELLA NOTA. A MARGINE DI DETTA FORMALITA' E' STATA ANNOTATA IN DATA 15/06/2009 R.P. N. 935 QUIETANZA E CONFERMA.

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

Iscritto a Pistoia il 01/08/2007

Reg. gen. 8405 - Reg. part. 2502

Quota: 1/1

Importo: € 3.100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.550.000,00

Spese: € 1.550.000,00

Percentuale interessi: 6,018 %

Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi

Data: 31/07/2007

N° repertorio: 35745

N° raccolta: 4541

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 07/10/2010

Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775

Quota: 1/1

Importo: € 1.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 900.000,00

Spese: € 900.000,00

Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi

Data: 30/09/2010

N° repertorio: 38018

N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012

Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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



Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052



- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****



BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 30/10/2003
Reg. gen. 11395 - Reg. part. 2318

Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
Data: 21/10/2003
N° repertorio: 87319



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio

Iscritto a Pistoia il 05/12/2003
Reg. gen. 12857 - Reg. part. 2633
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
Data: 21/10/2003
N° repertorio: 87319

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE IPOTECARIA E' RELATIVA ALL'ATTO DI MUTUO DI CUI ALLA PRECEDENTE ISCRIZIONE R.P. 2318/2003 IN QUANTO LA STESSA RISULTAVA ERRONEAMENTE ISCRITTA COME RIPORTATO NEL QUADRO D DELLA NOTA. A MARGINE DI DETTA FORMALITA' E' STATA ANNOTATA IN DATA 15/06/2009 R.P. N. 935 QUIETANZA E CONFERMA.

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

Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8405 - Reg. part. 2502
Quota: 1/1
Importo: € 3.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.550.000,00
Spese: € 1.550.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35745
N° raccolta: 4541



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi



Data: 30/09/2010

N° repertorio: 38018

N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis
**** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012

Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Spese: € 82.053,74

Interessi: € 2.946,26

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/11/2011

N° repertorio: 1052

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069

Quota: 1/1

Importo: € 21.264,75

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.000,00

Spese: € 6.264,75

Interessi: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 18/01/2007

N° repertorio: 46

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070

Quota: 1/1

Importo: € 14.842,42

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.842,42

Spese: € 4.000,00

Interessi: € 3.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 23/04/2012

N° repertorio: 489

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8406 - Reg. part. 2503
Quota: 1/1
Importo: € 4.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.150.000,00
Spese: € 2.150.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35746
N° raccolta: 4542
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159
Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI DEBITORE IPOTECARIO.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pistoia il 25/03/2016
Reg. gen. 2336 - Reg. part. 380
Quota: 1/1
Importo: € 294.187,62
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 147.093,81
Rogante: Equitalia centro S.p.a.
Data: 23/03/2016
N° repertorio: 667
N° raccolta: 8916



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Iscrizioni

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

Iscritto a Pistoia il 01/08/2007

Reg. gen. 8406 - Reg. part. 2503

Quota: 1/1

Importo: € 4.300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 2.150.000,00

Spese: € 2.150.000,00

Percentuale interessi: 6,018 %

Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi

Data: 31/07/2007

N° repertorio: 35746

N° raccolta: 4542

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 07/10/2010

Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775

Quota: 1/1

Importo: € 1.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 900.000,00

Spese: € 900.000,00

Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi

Data: 30/09/2010

N° repertorio: 38018

N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI DEBITORE IPOTECARIO.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pistoia il 25/03/2016

Reg. gen. 2336 - Reg. part. 380

Quota: 1/1

Importo: € 294.187,62

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

Capitale: € 147.093,81

Rogante: Equitalia centro S.p.a.

Data: 23/03/2016
N° repertorio: 667
N° raccolta: 8916

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 21 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Iscrizioni

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

Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8406 - Reg. part. 2503
Quota: 1/1
Importo: € 4.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.150.000,00
Spese: € 2.150.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35746
N° raccolta: 4542



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159



Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI DEBITORE IPOTECARIO.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 26/04/2013
Reg. gen. 2866 - Reg. part. 437

Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 25.475,90
Percentuale interessi: 2,50 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 06/08/2012
N° repertorio: 759

- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pistoia il 25/03/2016
Reg. gen. 2336 - Reg. part. 380
Quota: 1/1
Importo: € 294.187,62
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 147.093,81
Rogante: Equitalia centro S.p.a.
Data: 23/03/2016
N° repertorio: 667
N° raccolta: 8916

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 22 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8406 - Reg. part. 2503
Quota: 1/1
Importo: € 4.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.150.000,00
Spese: € 2.150.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35746
N° raccolta: 4542

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 07/10/2010

Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775

Quota: 1/1

Importo: € 1.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 900.000,00

Spese: € 900.000,00

Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi

Data: 30/09/2010

N° repertorio: 38018

N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI DEBITORE IPOTECARIO.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pistoia il 25/03/2016

Reg. gen. 2336 - Reg. part. 380

Quota: 1/1

Importo: € 294.187,62

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

Capitale: € 147.093,81

Rogante: Equitalia centro S.p.a.

Data: 23/03/2016

N° repertorio: 667

N° raccolta: 8916

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 23 - ENTE COMUNE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 26/04/2013

Reg. gen. 2866 - Reg. part. 437

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 25.475,90

Percentuale interessi: 2,50 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 06/08/2012
N° repertorio: 759

- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pistoia il 25/03/2016
Reg. gen. 2336 - Reg. part. 380
Quota: 1/1
Importo: € 294.187,62
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 147.093,81
Rogante: Equitalia centro S.p.a.
Data: 23/03/2016
N° repertorio: 667
N° raccolta: 8916

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8406 - Reg. part. 2503
Quota: 1/1
Importo: € 4.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.150.000,00
Spese: € 2.150.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35746
N° raccolta: 4542
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 900.000,00

Spese: € 900.000,00

Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi

Data: 30/09/2010

N° repertorio: 38018

N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI DEBITORE IPOTECARIO.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pistoia il 25/03/2016

Reg. gen. 2336 - Reg. part. 380

Quota: 1/1

Importo: € 294.187,62

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

Capitale: € 147.093,81

Rogante: Equitalia centro S.p.a.

Data: 23/03/2016

N° repertorio: 667

N° raccolta: 8916



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 25 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012

Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Spese: € 82.053,74

Interessi: € 2.946,26

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/11/2011

N° repertorio: 1052



- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****



BENE N° 26 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 30/10/2003
Reg. gen. 11395 - Reg. part. 2318
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Notaio Maurizio Ersoch



Data: 21/10/2003
N° repertorio: 87319

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio

Iscritto a Pistoia il 05/12/2003
Reg. gen. 12857 - Reg. part. 2633
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Notaio Maurizio Ersoch

Data: 21/10/2003

N° repertorio: 87319

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE IPOTECARIA E' RELATIVA ALL'ATTO DI MUTUO DI CUI ALLA PRECEDENTE ISCRIZIONE R.P. 2318/2003 IN QUANTO LA STESSA RISULTAVA ERRONEAMENTE ISCRITTA COME RIPORTATO NEL QUADRO D DELLA NOTA. A MARGINE DI DETTA FORMALITA' E' STATA ANNOTATA IN DATA 15/06/2009 R.P. N. 935 QUIETANZA E CONFERMA.

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

Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8405 - Reg. part. 2502
Quota: 1/1
Importo: € 3.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.550.000,00
Spese: € 1.550.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35745
N° raccolta: 4541

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052



- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****



BENE N° 27 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Pistoia il 30/10/2003
 Reg. gen. 11395 - Reg. part. 2318
 Quota: 1/1
 Importo: € 3.200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Capitale: € 1.600.000,00
 Spese: € 1.600.000,00
 Percentuale interessi: 3,73 %
 Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
 Data: 21/10/2003
 N° repertorio: 87319
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio
 Iscritto a Pistoia il 05/12/2003
 Reg. gen. 12857 - Reg. part. 2633
 Quota: 1/1
 Importo: € 3.200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.600.000,00
 Spese: € 1.600.000,00
 Percentuale interessi: 3,73 %
 Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
 Data: 21/10/2003
 N° repertorio: 87319
 Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE IPOTECARIA E' RELATIVA ALL'ATTO DI MUTUO DI CUI ALLA PRECEDENTE ISCRIZIONE R.P. 2318/2003 IN QUANTO LA STESSA RISULTAVA ERRONEAMENTE ISCRITTA COME RIPORTATO NEL QUADRO D DELLA NOTA. A MARGINE DI DETTA FORMALITA' E' STATA ANNOTATA IN DATA 15/06/2009 R.P. N. 935 QUIETANZA E CONFERMA.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
 Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
 Reg. gen. 8405 - Reg. part. 2502
 Quota: 1/1
 Importo: € 3.100.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.550.000,00
 Spese: € 1.550.000,00
 Percentuale interessi: 6,018 %
 Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
 Data: 31/07/2007
 N° repertorio: 35745
 N° raccolta: 4541
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
 Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
 Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.800.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 900.000,00

Spese: € 900.000,00

Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi

Data: 30/09/2010

N° repertorio: 38018

N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis
**** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

BENE N° 28 - PALAZZO STORICO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO S1-T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 30/10/2003
Reg. gen. 11395 - Reg. part. 2318
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
Data: 21/10/2003
N° repertorio: 87319
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio
Iscritto a Pistoia il 05/12/2003
Reg. gen. 12857 - Reg. part. 2633
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
Data: 21/10/2003
N° repertorio: 87319
Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE IPOTECARIA E' RELATIVA ALL'ATTO DI MUTUO DI CUI ALLA PRECEDENTE ISCRIZIONE R.P. 2318/2003 IN QUANTO LA STESSA RISULTAVA ERRONEAMENTE ISCRITTA COME RIPORTATO NEL QUADRO D DELLA NOTA. A MARGINE DI DETTA FORMALITA' E' STATA ANNOTATA IN DATA 15/06/2009 R.P. N. 935 QUIETANZA E CONFERMA.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8405 - Reg. part. 2502
Quota: 1/1
Importo: € 3.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.550.000,00
Spese: € 1.550.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007

N° repertorio: 35745

N° raccolta: 4541

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 07/10/2010

Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775

Quota: 1/1

Importo: € 1.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 900.000,00

Spese: € 900.000,00

Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi

Data: 30/09/2010

N° repertorio: 38018

N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012

Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Spese: € 82.053,74

Interessi: € 2.946,26

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/11/2011

N° repertorio: 1052

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069

Quota: 1/1

Importo: € 21.264,75

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.000,00

Spese: € 6.264,75

Interessi: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 18/01/2007

N° repertorio: 46

Note: Si precisa che la presente formalità ha colpito in maniera incompleta il bene di cui trattasi in quanto nella nota di trascrizione è stato omesso il mappale n. 277 subalterno n. 2.

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070

Quota: 1/1

Importo: € 14.842,42

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.842,42

Spese: € 4.000,00

Interessi: € 3.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 23/04/2012

N° repertorio: 489

Note: Si precisa che la presente formalità ha colpito in maniera incompleta il bene di cui trattasi in quanto nella nota di trascrizione è stato omissis il mappale n. 277 subalterno n. 2.



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

BENE N° 29 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 30/10/2003

Reg. gen. 11395 - Reg. part. 2318

Quota: 1/1

Importo: € 3.200.000,00

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

Capitale: € 1.600.000,00

Spese: € 1.600.000,00

Percentuale interessi: 3,73 %

Rogante: Notaio Maurizio Ersoch

Data: 21/10/2003

N° repertorio: 87319

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio

Iscritto a Pistoia il 05/12/2003

Reg. gen. 12857 - Reg. part. 2633

Quota: 1/1

Importo: € 3.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.600.000,00

Spese: € 1.600.000,00

Percentuale interessi: 3,73 %

Rogante: Notaio Maurizio Ersoch

Data: 21/10/2003

N° repertorio: 87319

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE IPOTECARIA E' RELATIVA ALL'ATTO DI MUTUO DI CUI ALLA PRECEDENTE ISCRIZIONE R.P. 2318/2003 IN QUANTO LA STESSA



RISULTAVA ERRONEAMENTE ISCRITTA COME RIPORTATO NEL QUADRO D DELLA NOTA. A MARGINE DI DETTA FORMALITA' E' STATA ANNOTATA IN DATA 15/06/2009 R.P. N. 935 QUIETANZA E CONFERMA.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8405 - Reg. part. 2502
Quota: 1/1
Importo: € 3.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.550.000,00
Spese: € 1.550.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35745
N° raccolta: 4541
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159
Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****.

BENE N° 30 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 30/10/2003
Reg. gen. 11395 - Reg. part. 2318
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
Data: 21/10/2003
N° repertorio: 87319
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio
Iscritto a Pistoia il 05/12/2003
Reg. gen. 12857 - Reg. part. 2633



Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
Data: 21/10/2003
N° repertorio: 87319



Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE IPOTECARIA E' RELATIVA ALL'ATTO DI MUTUO DI CUI ALLA PRECEDENTE ISCRIZIONE R.P. 2318/2003 IN QUANTO LA STESSA RISULTAVA ERRONEAMENTE ISCRITTA COME RIPORTATO NEL QUADRO D DELLA NOTA. A MARGINE DI DETTA FORMALITA' E' STATA ANNOTATA IN DATA 15/06/2009 R.P. N. 935 QUIETANZA E CONFERMA.

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

Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8405 - Reg. part. 2502
Quota: 1/1
Importo: € 3.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.550.000,00
Spese: € 1.550.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35745
N° raccolta: 4541

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****.

BENE N° 31 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 30/10/2003
Reg. gen. 11395 - Reg. part. 2318

Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
Data: 21/10/2003
N° repertorio: 87319



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio

Iscritto a Pistoia il 05/12/2003
Reg. gen. 12857 - Reg. part. 2633
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Notaio Maurizio Ersoch
Data: 21/10/2003
N° repertorio: 87319

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE IPOTECARIA E' RELATIVA ALL'ATTO DI MUTUO DI CUI ALLA PRECEDENTE ISCRIZIONE R.P. 2318/2003 IN QUANTO LA STESSA RISULTAVA ERRONEAMENTE ISCRITTA COME RIPORTATO NEL QUADRO D DELLA NOTA. A MARGINE DI DETTA FORMALITA' E' STATA ANNOTATA IN DATA 15/06/2009 R.P. N. 935 QUIETANZA E CONFERMA.

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

Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8405 - Reg. part. 2502
Quota: 1/1
Importo: € 3.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.550.000,00
Spese: € 1.550.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35745
N° raccolta: 4541



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi



Data: 30/09/2010

N° repertorio: 38018

N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis
**** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012

Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Spese: € 82.053,74

Interessi: € 2.946,26

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/11/2011

N° repertorio: 1052

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069

Quota: 1/1

Importo: € 21.264,75

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.000,00

Spese: € 6.264,75

Interessi: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 18/01/2007

N° repertorio: 46

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070

Quota: 1/1

Importo: € 14.842,42

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.842,42

Spese: € 4.000,00

Interessi: € 3.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 23/04/2012

N° repertorio: 489

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

BENE N° 32 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8406 - Reg. part. 2503
Quota: 1/1
Importo: € 4.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.150.000,00
Spese: € 2.150.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35746
N° raccolta: 4542
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159
Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI DEBITORE IPOTECARIO.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pistoia il 25/03/2016
Reg. gen. 2336 - Reg. part. 380
Quota: 1/1
Importo: € 294.187,62
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 147.093,81
Rogante: Equitalia centro S.p.a.
Data: 23/03/2016
N° repertorio: 667
N° raccolta: 8916

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 33 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO T

Iscrizioni

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

Iscritto a Pistoia il 01/08/2007

Reg. gen. 8406 - Reg. part. 2503

Quota: 1/1

Importo: € 4.300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 2.150.000,00

Spese: € 2.150.000,00

Percentuale interessi: 6,018 %

Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi

Data: 31/07/2007

N° repertorio: 35746

N° raccolta: 4542

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 07/10/2010

Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775

Quota: 1/1

Importo: € 1.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 900.000,00

Spese: € 900.000,00

Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi

Data: 30/09/2010

N° repertorio: 38018

N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI DEBITORE IPOTECARIO.

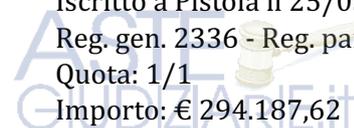
- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pistoia il 25/03/2016

Reg. gen. 2336 - Reg. part. 380

Quota: 1/1

Importo: € 294.187,62



A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 147.093,81
Rogante: Equitalia centro S.p.a.
Data: 23/03/2016
N° repertorio: 667
N° raccolta: 8916



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 34 - LASTRICO SOLARE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO 1

Iscrizioni

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

Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8406 - Reg. part. 2503
Quota: 1/1
Importo: € 4.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.150.000,00
Spese: € 2.150.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35746
N° raccolta: 4542



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159



Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI DEBITORE IPOTECARIO.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pistoia il 25/03/2016
Reg. gen. 2336 - Reg. part. 380
Quota: 1/1
Importo: € 294.187,62
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 147.093,81
Rogante: Equitalia centro S.p.a.
Data: 23/03/2016
N° repertorio: 667
N° raccolta: 8916



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 35 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 6, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 01/08/2007
Reg. gen. 8406 - Reg. part. 2503
Quota: 1/1
Importo: € 4.300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.150.000,00
Spese: € 2.150.000,00
Percentuale interessi: 6,018 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 31/07/2007
N° repertorio: 35746
N° raccolta: 4542
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %



Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi

Data: 30/09/2010

N° repertorio: 38018

N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis
**** IN QUALITA' DI DEBITORE IPOTECARIO.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pistoia il 25/03/2016
Reg. gen. 2336 - Reg. part. 380
Quota: 1/1
Importo: € 294.187,62
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 147.093,81
Rogante: Equitalia centro S.p.a.
Data: 23/03/2016
N° repertorio: 667
N° raccolta: 8916

**BENE N° 36 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PORTA SAN MARCO N. 4,
PIANO 1**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 20/01/2009
Reg. gen. 480 - Reg. part. 74
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Spese: € 600.000,00
Percentuale interessi: 5,193 %
Rogante: Notaio Rizzi Ruggiero Alberto
Data: 15/01/2009
N° repertorio: 36807
N° raccolta: 5293
Note: Il sottoscritto CTU precisa che la formalità sopra citata grava solo sul mappale 87 subalterno 32 del foglio 223
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi

Data: 30/09/2010

N° repertorio: 38018

N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis
**** IN QUALITA' DI DEBITORE IPOTECARIO.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 37 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA P. BOZZI N. 8, PIANO SECONDO

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pistoia il 25/03/2016
Reg. gen. 2336 - Reg. part. 380
Quota: 1/1
Importo: € 294.187,62
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 147.093,81
Rogante: Equitalia centro S.p.a.
Data: 23/03/2016
N° repertorio: 667
N° raccolta: 8916

BENE N° 38 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DEL PANTANO N. 10, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159
Note: SI EVIDENZA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI DEBITORE IPOTECARIO.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00

Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1

Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1

Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 39 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DEL PANTANO C.M., PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00



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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 900.000,00

Spese: € 900.000,00

Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi

Data: 30/09/2010

N° repertorio: 38018

N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI DEBITORE IPOTECARIO.



- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012

Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Spese: € 82.053,74

Interessi: € 2.946,26

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/11/2011

N° repertorio: 1052

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069

Quota: 1/1

Importo: € 21.264,75

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.000,00

Spese: € 6.264,75

Interessi: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 18/01/2007

N° repertorio: 46

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070

Quota: 1/1

Importo: € 14.842,42

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.842,42

Spese: € 4.000,00

Interessi: € 3.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 23/04/2012

N° repertorio: 489



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 40 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PORTA SAN MARCO N. 6 , PIANO S1 - T- AMM.

Iscrizioni

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

Iscritto a Pistoia il 01/12/2006

Reg. gen. 12126 - Reg. part. 2694

Quota: 1/1

Importo: € 4.600.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 2.300.000,00

Spese: € 2.300.000,00

Percentuale interessi: 3,996 %

Rogante: Notaio Rizzi Ruggiero Alberto

Data: 24/11/2006

N° repertorio: 35203

Note: Il sottoscritto CTU precisa che in detta ipoteca risulta come debitore non datore d'ipoteca la società **** Omissis ****

- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pistoia il 25/03/2016

Reg. gen. 2336 - Reg. part. 380

Quota: 1/1

Importo: € 294.187,62

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

Capitale: € 147.093,81

Rogante: Equitalia centro S.p.a.

Data: 23/03/2016

N° repertorio: 667

N° raccolta: 8916



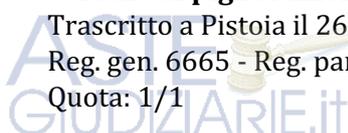
Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1



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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 41 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ABBI PAZIENZA N. 12, PIANO AMMEZZATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio
Iscritto a Pistoia il 19/10/2000
Reg. gen. 8112 - Reg. part. 1822
Quota: 1/1
Importo: € 3.615.198,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.807.599,00
Spese: € 1.807.599,00
Percentuale interessi: 6,31 %
Rogante: Notaio Ersoch
Data: 11/10/2000
N° repertorio: 67087
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159
Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****.



BENE N° 42 - NEGOZIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ABBI PAZIENZA N. 8, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio
Iscritto a Pistoia il 19/10/2000
Reg. gen. 8112 - Reg. part. 1822
Quota: 1/1
Importo: € 3.615.198,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.807.599,00
Spese: € 1.807.599,00



Percentuale interessi: 6,31 %
Rogante: Notaio Ersoch
Data: 11/10/2000
N° repertorio: 67087

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159
Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

BENE N° 43 - CANTINA UBIcata A PISTOIA (PT) - VIA ABBI PAZIENZA N. 12, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio

Iscritto a Pistoia il 19/10/2000
Reg. gen. 8112 - Reg. part. 1822
Quota: 1/1

Importo: € 3.615.198,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.807.599,00

Spese: € 1.807.599,00

Percentuale interessi: 6,31 %

Rogante: Notaio Ersoch

Data: 11/10/2000

N° repertorio: 67087

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pistoia il 07/10/2010

Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775

Quota: 1/1

Importo: € 1.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 900.000,00

Spese: € 900.000,00

Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi

Data: 30/09/2010

N° repertorio: 38018

N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.



- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012

Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Spese: € 82.053,74

Interessi: € 2.946,26

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/11/2011

N° repertorio: 1052

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069

Quota: 1/1

Importo: € 21.264,75

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.000,00

Spese: € 6.264,75

Interessi: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 18/01/2007

N° repertorio: 46

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070

Quota: 1/1

Importo: € 14.842,42

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.842,42

Spese: € 4.000,00

Interessi: € 3.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 23/04/2012

N° repertorio: 489

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio
Iscritto a Pistoia il 19/10/2000
Reg. gen. 8112 - Reg. part. 1822
Quota: 1/1
Importo: € 3.615.198,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.807.599,00
Spese: € 1.807.599,00
Percentuale interessi: 6,31 %
Rogante: Notaio Ersoch
Data: 11/10/2000
N° repertorio: 67087
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 07/10/2010
Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Spese: € 900.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi
Data: 30/09/2010
N° repertorio: 38018
N° raccolta: 6159
Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 08/03/2012
Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****.



BENE N° 45 - CANTINA UBIcata A PISTOIA (PT) - VIA ABBI PAZIENZA N. 12

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio
Iscritto a Pistoia il 19/10/2000
Reg. gen. 8112 - Reg. part. 1822
Quota: 1/1
Importo: € 3.615.198,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.807.599,00
Spese: € 1.807.599,00
Percentuale interessi: 6,31 %
Rogante: Notaio Ersoch
Data: 11/10/2000
N° repertorio: 67087
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pistoia il 07/10/2010



Reg. gen. 7974 - Reg. part. 1775

Quota: 1/1

Importo: € 1.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 900.000,00

Spese: € 900.000,00

Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: Notaio Ruggiero Alberto Rizzi

Data: 30/09/2010

N° repertorio: 38018

N° raccolta: 6159

Note: SI EVIDENZIA CHE LA PRESENTE ISCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis **** IN QUALITA' DI TERZO DATORE DI IPOTECA.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012

Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Spese: € 82.053,74

Interessi: € 2.946,26

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/11/2011

N° repertorio: 1052

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069

Quota: 1/1

Importo: € 21.264,75

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 10.000,00

Spese: € 6.264,75

Interessi: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 18/01/2007

N° repertorio: 46

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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012

Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070

Quota: 1/1

Importo: € 14.842,42

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 7.842,42

Spese: € 4.000,00

Interessi: € 3.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 46 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA FORNICIONI,
LOC.TÀ MONTECHIARO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013

Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 47 - CASA COLONICA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA SAN PIERO IN VINCIO N. 26 -
LOC.TÀ LA FALLITA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 16/12/2005

Reg. gen. 11894 - Reg. part. 2911

Quota: 1/1

Importo: € 4.600.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 2.300.000,00

Spese: € 2.300.000,00

Percentuale interessi: 3,996 %

Rogante: Notaio Rizzi Ruggiero Alberto

Data: 13/12/2005

N° repertorio: 33871

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 08/03/2012

Reg. gen. 1976 - Reg. part. 307

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Spese: € 82.053,74
Interessi: € 2.946,26
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/11/2011
N° repertorio: 1052



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

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6633 - Reg. part. 1070
Quota: 1/1
Importo: € 14.842,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.842,42
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 23/04/2012
N° repertorio: 489

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 12/09/2012
Reg. gen. 6632 - Reg. part. 1069
Quota: 1/1
Importo: € 21.264,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000,00
Spese: € 6.264,75
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 18/01/2007
N° repertorio: 46



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 26/09/2013
Reg. gen. 6665 - Reg. part. 4695
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Note: SI EVIDENZIA CHE DETTA TRASCRIZIONE RISULTA ANCHE CONTRO **** Omissis ****

