

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Nannini Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 77/2017 del R.G.E.....	24
Lotto Unico	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26

INCARICO

In data 27/09/2018, il sottoscritto Arch. Nannini Andrea, con studio in Viale Simoncini, 18 - 51016 - Montecatini-Terme (PT), email andrea_nannini@libero.it, PEC andrea.nannini@archiworldpec.it, Tel. 0572 911266, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Pistoia (PT) - Via Macallè nc. 23

DESCRIZIONE

Trattasi di un palazzo multipiano con area di pertinenza, posto nella zona semicentrale ovest di Pistoia, in Viale Macallè nc. 23 e Via N. Sauro nc.74.

L'edificio, rispetto alla Via Macallè, è elevato di sette piani fuoriterra, oltre a piano tecnico in copertura e due piani sottostrada, il più basso dei quali si trova a livello di Via N. Sauro.

Il fabbricato è stato costruito nel 1967.

L'immobile si trova inserito in una fascia edificata frapposta fra il Viale Macallè a nord, la Via N. Sauro a sud e la linea ferroviaria Pistoia-Porretta a ovest.

L'andamento sopraelevato del viale che scavalca la ferrovia, pone al di sotto della strada due piani dell'immobile che in realtà prospettano sul cortile a livello di Via N.Sauro, dove il piano di campagna si trova pressoché a quota dei binari ferroviari.

Pertanto i due piani sottostrada, rispetto al Viale Macallè, sono di fatto elevati fuori terra rispetto alla Via N.Sauro, pur essendo posti sul loro fronte nord a ridosso delle spalle del ponte e del terrapieno del suddetto viale.

Il palazzo ha accesso dalla viabilità e marciapiede pubblici di Viale Macallè, mediante lastrico esclusivo sul quale si apre l'unica porta di ingresso sul lato nord.

Inoltre ha accesso pedonale-carrabile dalla Via N.Sauro a sud, mediante portone e sottopasso rispetto ad altra proprietà soprastante, dal quale si raggiunge l'area di pertinenza che è in effetti a quota della predetta strada.

Esiste inoltre un altro ingresso pedonale, attraverso la fascia di pertinenza della linea ferroviaria Pistoia-Porretta, dal quale si entra nel cortile del fabbricato, mediante cancello ricavato nell'alto muro di recinzione.

L'edificio ispezionato ha finiture di livello medio-basso, anche in rapporto all'epoca di costruzione.

Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento sono le seguenti.

A) Unità immobiliare residenziale, costituita da un appartamento non indipendente posto al piano sesto nel settore nord del complesso e prospettante su Viale Macallè, da dove ha accesso in comune con altre u.i. e non fisicamente separato dall'ultima unità immobiliare in descrizione. L'appartamento è collegato in senso verticale con vano scala e ascensore in comune con altre u.i. Si tratta di un alloggio strumentale, rispetto alla precedente destinazione insediata nell'immobile (Questura-Polizia di Stato).

L'abitazione è composta come segue: ingresso-corridoio, cucina, ripostiglio, due bagni, sala pranzo, camera o studio, soggiorno, due camere, balcone.

B) Unità immobiliare direzionale, costituita da uffici e accessori che occupano una parte del primo piano sottostrada (rispetto al Viale Macallè), una piccola parte del piano terzo, l'intero piano quarto, la maggior parte del piano quinto ed una parte del piano sesto, del complesso immobiliare. L'unità immobiliare ha accesso in comune con altre u.i. e non fisicamente separato dall'ultima unità immobiliare in descrizione. Gli uffici sono collegati in senso verticale con vano scala e ascensore in comune con altre u.i. e sono composti da diversi vani, suddivisi e distribuiti secondo le specifiche funzioni della precedente destinazione insediata (Questura-Polizia di Stato), con relativi disimpegni, corridoi, ambienti accessori e servizi igienici.

C) Unità immobiliare direzionale costituita da:

-magazzino, tettoie, vani tecnici e accessori che occupano l'intero piano secondo sottostrada (piano terreno rispetto a Via N. Sauro da cui ha accesso carrabile), eccetto cabina elettrica di altra proprietà;

-uffici e accessori in una parte del piano primo sottostrada, l'intero piano terreno, primo, secondo, la maggior parte del piano terzo, una parte del piano quinto ed il piano copertura con vano tecnico. L'unità immobiliare ha ingresso in comune con altre u.i., non fisicamente separato dagli stessi ambienti che la compongono ed è collegata in senso verticale con vano scala e ascensore in comune con altre u.i. Gli uffici sono composti da diversi vani suddivisi e distribuiti secondo le specifiche funzioni della precedente destinazione insediata (Questura-Polizia di Stato), con relativi disimpegni, corridoi, ambienti accessori e servizi igienici.

L'altezza utile dei vari piani del fabbricato, con le normali approssimazioni di rilievo eseguito con mezzi manuali e distanziometro manuale laser, è rispettivamente:

-piano secondo sottostrada: 3,25 ml (2,69 al controsoffitto);

-piano primo sottostrada 3,08 ml;

-piano terreno 3,02 ml;

-piano primo 2,99 ml;

-piano secondo 2,98 ml;

-piano terzo 2,99 ml (2,84 ml zona con pavimento sopraelevato);

-piano quarto 2,97 ml;

-piano quinto 2,95 ml;

-piano sesto 2,98 ml.

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Pistoia (PT) - Via Macallè nc. 23

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come evidenziato nella documentazione ipocatastale, l'immobile risulta ancora catastalmente intestato a:

, Proprieta` per 1/1.

L'attuale categoria catastale di due u.i. è diversa da quella indicata nella documentazione ex art. 567, per intervenuta variazione catastale (si veda "Cronistoria catastale" e "Dati catastali").

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 complesso immobiliare confina a nord con Viale Macallè, a sud con Via N. Sauro, a est con part. 511 del foglio 218 e ad ovest con sede linea ferroviaria Pistoia-Porretta.

CONSISTENZA

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

	Netta	Lorda		Convenzionale		
magazzino e spazi accessori	386,58 mq	483,23 mq	0,50	241,62 mq	3,25 m	secondo sottostrada (piano terreno da Via N. Sauro)
cortile	368,49 mq	373,63 mq	0,10	37,36 mq	0,00 m	secondo sottostrada (piano terreno da Via N. Sauro)
accessori settore nord	211,46 mq	264,33 mq	0,50	132,16 mq	3,08 m	piano primo sottostrada
uffici e accessori ala sud	166,40 mq	208,00 mq	0,80	166,40 mq	3,08 m	piano primo sottostrada
uffici e accessori	291,66 mq	364,57 mq	1,00	364,57 mq	3,02 m	terreno
terrazza	24,14 mq	24,14 mq	0,25	6,04 mq	0,00 m	terreno
lastrico	131,42 mq	131,42 mq	0,10	13,14 mq	0,00 m	terreno
uffici e accessori	309,08 mq	386,35 mq	1,00	386,35 mq	2,99 m	primo
balconi	40,22 mq	40,22 mq	0,25	10,05 mq	0,00 m	primo
uffici e accessori	309,08 mq	386,35 mq	1,00	386,35 mq	2,98 m	secondo
balconi	40,22 mq	40,22 mq	0,25	10,05 mq	0,00 m	secondo
uffici e accessori	309,08 mq	386,35 mq	1,00	389,29 mq	2,99 m	terzo
balconi	40,22 mq	40,22 mq	0,25	10,05 mq	0,00 m	terzo
uffici e accessori	309,08 mq	386,35 mq	1,00	386,35 mq	2,97 m	quarto
balconi	40,22 mq	40,22 mq	0,25	10,05 mq	0,00 m	quarto
uffici e accessori	309,08 mq	386,35 mq	1,00	386,35 mq	32,95 m	quinto
balconi	40,22 mq	40,22 mq	0,25	10,05 mq	0,00 m	quinto
uffici e accessori	109,50 mq	136,87 mq	1,00	136,87 mq	2,98 m	sesto
balconi	7,12 mq	7,12 mq	0,25	1,78 mq	0,00 m	sesto
appartamento non indipendente	199,58 mq	249,48 mq	1,00	249,44 mq	2,98 m	sesto
balconi	33,10 mq	33,10 mq	0,25	8,28 mq	0,00 m	sesto
Totale superficie convenzionale:				3342,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3342,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 01/10/1971 al 10/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 218, Part. 519 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 01 13
Dal 01/10/1971 al 10/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 218, Part. 517 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 00 25
Dal 01/10/1971 al 10/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 218, Part. 551 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 09 00
Dal 30/06/1987 al 30/05/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 218, Part. 551, Sub. 19 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 1,11
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 218, Part. 551, Sub. 1 Categoria B4 Cl.6, Cons. 8040 mc Rendita € 12,46 Graffato 517, 519 sub.2
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 218, Part. 551, Sub. 13 Categoria B4 Cl.6, Cons. 3421 mc Rendita € 5,30
Dal 30/05/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 218, Part. 551, Sub. 19 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 1,11
Dal 01/01/1992 al 20/02/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 218, Part. 551, Sub. 13 Categoria B4 Cl.6, Cons. 3421 mc Rendita € 4.063,63
Dal 01/01/1992 al 18/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 218, Part. 551, Sub. 1 Categoria B4 Cl.6, Cons. 8040 mc Rendita € 9.550,31 Graffato 517, 519 sub.2
Dal 01/01/1992 al 19/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 218, Part. 551, Sub. 19 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 867,65
Dal 20/02/1998 al 06/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 218, Part. 551, Sub. 13 Categoria B4 Cl.6, Cons. 3421 mc Rendita € 4.063,63
Dal 18/05/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 218, Part. 551, Sub. 1 Categoria B4 Cl.6, Cons. 8040 mc Rendita € 9.550,31 Graffato 517, 519 sub.2

Dal 09/11/2015 al 26/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 218, Part. 551, Sub. 1 Categoria B4 Cl.6, Cons. 8040 mc Superficie catastale Totale: 478 m ² Rendita € 9.550,31 Graffato 517, 519 sub.2
Dal 26/02/2018 al 19/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 218, Part. 551, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 17.512,00 Graffato 517, 519 sub.2
Dal 06/03/2018 al 19/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 218, Part. 551, Sub. 13 Categoria D8 Rendita € 9.626,00

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	218	551	19		A2	3	8 vani		867,65			
	218	551	13		D8				9626			
	218	551	1		D8				17512		517, 519 sub.2	

Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari hanno la seguente INTESTAZIONE CATASTALE NON AGGIORNATA:

**** Omissis ****.

NON sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetrie catastali in atti.

Le difformità catastali riscontrate consistono in quanto segue.

Per foglio 218, part.551, sub.19:

la planimetria catastale non è aggiornata per diversa distribuzione degli spazi interni e perché nell'abitazione è inclusa una porzione di altra u.i. (foglio 18, part.551, sub.13).

Per foglio 218, part.551, sub.13:

la planimetria catastale non è aggiornata per diversa distribuzione degli spazi interni; una parte dell'u.i. è di fatto inclusa nell'abitazione fg.218, part.551, sub.19; successivamente al pignoramento e

alla documentazione ex art. 567, è intervenuta variazione catastale che ha classificato l'u.i. D/8 "Fabbricati per speciali esigenze di un'attività commerciale".

Per foglio 218, part.551 sub.1, graffato con part.517 e part.519 sub.2:

la planimetria catastale non è aggiornata per diversa distribuzione degli spazi interni; successivamente al pignoramento e alla documentazione ex art. 567, è intervenuta variazione catastale che ha classificato l'u.i. D/8 "Fabbricati per speciali esigenze di un'attività commerciale".

La nuova categoria catastale introdotta non è aderente alle risultanze urbanistico-edilizie.

Gli adempimenti necessari per l'aggiornamento catastale sono le seguenti:

-redazione di variazione DOCFA con nuove planimetrie catastali ed elaborato planimetrico.

PRECISAZIONI

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

A carico degli acquirenti sussistono i seguenti vincoli od oneri:

- a) verifiche, regolarizzazione urbanistico-edilizia, rimesse in pristino e relativi adempimenti (si veda i capitoli "Normativa urbanistica", "Regolarità edilizia", "Stima");
- b) aggiornamento catastale e relativi adempimenti;
- c) pulizia generale del fabbricato (si veda "Stato conservativo").

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del complesso immobiliare è: mediocre.

Sono presenti infiltrazioni dalla copertura.

I serramenti esterni sono in alluminio di vecchia concezione ed in cattivo stato di manutenzione.

Gli infissi interni sono in cattivo stato di conservazione.

I pavimenti in piastrelle di pietra lucidata sono distaccate in molte zone.

I soffitti di molti piani sono scrostati.

Sono visibili fessurazioni all'intradosso dei solai e sulle pareti.

Il lastrico anteriore ha avvallamenti significativi.

I parapetti dei balconi e terrazze non hanno altezza adeguata e sono deteriorati.

Il fabbricato contiene al suo interno e negli spazi esterni varie suppellettili. Tali elementi sono equiparabili a oggetti abbandonati, rifiuti, oppure cose comunque da rimuovere e smaltire.

Nei documenti c'è traccia di un impianto di distribuzione carburante nel fabbricato. Se ancora presente, deve essere effettuato lo smantellamento dell'impianto, lo svuotamento e smaltimento dei liquidi residui, oltre alla rimozione delle cisterne.

PARTI COMUNI

Seconda l'attuale suddivisione catastale costituiscono parti comuni fra le unità immobiliari che compongono il fabbricato: il vano scale e ascensore dal piano secondo sottostrada al piano copertura, l'ingresso al piano terreno da Viale Macallè, non separato dall'unità immobiliare in cui è contenuto (fg.218, part.551, sub.13), oltre a vani tecnici al piano secondo sottostrada.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali: cemento armato, tamponato in muratura.

Solai: in laterocemento.

Copertura: a falde inclinate, con manto di copertura in elementi di laterizio.

Pareti esterne: muratura di tamponamento.

Pareti interne: prevalentemente in muratura divisoria.

Pavimentazione interna: prevalentemente in mattonelle pietra lucidata.

Serramenti esterni: in alluminio con oscuramenti a tapparella.

Infissi interni: prevalentemente porte tamburate.

Scale: in cemento armato, rivestite in pietra lucidata.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti, da verificarne la funzionalità e rispondenza-conformità.

Terreno esclusivo: cortile su Via N.Sauro trattato ad asfalto, lastrico su Viale Macallè pavimentato in mattonelle.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/08/1984 al 15/12/1998	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ciro Lenzi	27/07/1984	20033	8182
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	09/08/1984	4975	3799
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/1998 al 23/10/2007	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Regni	17/11/1998	112887	14942
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	15/12/1998	8713	5761
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/2007 al 05/03/2019	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Regni	26/09/2007	200649	37430
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	23/10/2007	11168	5814
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PISTOIA aggiornate al 05/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a PISTOIA il 20/12/2006
Reg. gen. 12774 - Reg. part. 2858
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Regni
Data: 19/12/2006
N° repertorio: 198125
N° raccolta: 35667

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISTOIA il 11/04/2017
Reg. gen. 2758 - Reg. part. 1812
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare è inserito nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, nelle seguenti zone:

-UP Attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e di servizio, disciplinate dall'Art.94 delle NtA, per quanto riguarda il settore nord del complesso immobiliare, comprendente tutta la parte edificata;

-Tessuti TS1,TS2,TS3: borghi di pianura e tessuti novecenteschi, disciplinate dall'Art.33 delle NtA, che interessa la porzione sud del cortile ed il passaggio su Via N. Sauro;

-Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare), disciplinate dall'Art. 41 delle NtA, che interessa il bordo est del complesso immobiliare;

-Fasce di rispetto e altre indicazioni, Fasce di rispetto dalle linee ferroviarie (D.P.R. 753 del 1980, art. 49), disciplinate dall'Art.69 delle NtA; che interessa il complesso immobiliare quasi per l'intero, eccetto una piccola parte lato est.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica -UP Attrezzature pubbliche-, si fa presente che essa allo stato attuale rappresenta una forte limitazione per l'immobile, dato che fissa una situazione derivante dalla precedente occupazione della Questura. Il complesso immobiliare è una proprietà privata e, di fatto, la destinazione di attrezzatura pubblica è venuta meno nel momento in cui è cessato il rapporto di locazione con l'Ente. Lo strumento urbanistico però non fa questa distinzione e le norme di pianificazione che interessano l'immobile sono indirizzate all'attuazione di finalità pubbliche.

Anche per quanto di seguito relazionato nei capitoli "Regolarità edilizia" e "Stima", A PARERE DELLO SCRIVENTE SAREBBE INTERESSE DELLA PROCEDURA che venisse fatta apposita richiesta al Comune di Pistoia affinché, nella redazione del prossimo Piano Operativo (che sostituirà in tempi relativamente brevi il R.U. vigente), l'immobile sia inserito in una zona urbanistica che consenta utilizzi e interventi alternativi da quelli di attrezzatura pubblica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

TITOLI ABILITATIVI RIGUARDANTI L'IMMOBILE

L'iter costruttivo del complesso immobiliare è iniziato con la licenza edilizia protocollo n°11300/1595 del 19/10/1965, per la costruzione di un edificio condominiale multipiano, composto da negozi al piano terreno e tre appartamenti per piano ai livelli superiori. Il piano terreno su Via N. Sauro era destinato a garage ed il piano ammezzato sotto Viale Macallè era interamente destinato a locali di servizio. La copertura era a falde inclinate, arretrata al piano sesto dove era prevista una terrazza con copertura separata per tutto il fronte nord.

In corso dei lavori fu presentato un progetto di variante con prot. n. 07494 del 29/03/1966 (per il quale non risulta rilasciata la licenza edilizia), che introduceva alcune delle modifiche che poi sono state effettivamente apportate all'immobile. Tali varianti erano:

- la rettifica della sagoma che perdeva gli andamenti inclinati della facciate;
- il riempimento volumetrico del settore nord del piano sesto, originariamente previsto a terrazza parzialmente coperta; nel prospetto su Viale Macallè, l'unico presente nella variante, la copertura dell'edificio è indicata a falde inclinate.

Fu invece rilasciata una licenza edilizia a sanatoria prot.n. 11300/60 del 12/01/1967 che, oltre alle modifiche di cui sopra, trasformava l'edificio secondo l'assetto attuale ed indicava nel cartiglio dello stralcio planimetrico: "nuova sede della Questura e del comando gruppo guardie di P.S. di Pistoia".

Nelle piante dei diversi piani della lic.ed. 11300/60, l'uso dei vani indicata è chiaramente riferibile alle funzioni attinenti alla Questura ed alla Polizia di Stato, quali: ricevimento, uffici, archivi, economato, ufficio del questore e del capo di gabinetto, mensa, spazi di svago e camerate per gli agenti, armerie, ecc.

Pertanto, la destinazione urbanistica per -attrezzatura pubblica/uffici- veniva sancita dalla suddetta licenza a sanatoria, oltre al fatto che si configurava il fabbricato come unica unità immobiliare, appunto la sede della Questura-Polizia di Stato di Pistoia.

Nel prospetto su Viale Macallè (l'unico riportato degli elaborati grafici) la copertura viene indicata piana.

La destinazione del piano secondo sottostrada era indicata come magazzino.

Nella licenza a sanatoria non era indicato l'appartamento al piano sesto, che è stato poi accatastato con la planimetria datata 10/11/1967. Le altre parti del fabbricato furono accatastate in stessa data, suddivise in due grandi unità immobiliari, con distribuzione degli spazi interni diversa dalla lic. ed. 11300/60, ma congruenti per la categoria catastale (B4-Uffici Pubblici). La suddivisione era probabilmente dovuta alla differenziazione degli enti-apparati che occupavano l'immobile e, forse, ai relativi contratti di locazione.

In ogni caso, la intersecazione degli spazi delle due unità ufficio B4 e l'ingresso a comune non separato di tutte le u.i. attraverso gli ambienti del piano terreno, rende evidente il carattere unitario dell'edificio. Nelle planimetrie catastali si trova la "pianta copertura piana vano ascensore" con l'indicazione "lastrico solare" all'interno della sagoma tratteggiata.

Nella licenza a sanatoria furono riportate alcune prescrizioni, tra cui:

21) "[...] che i locali al piano della Via N. Sauro, ed il soprastante piano mezzanino, siano accessibili unicamente dalla Via Macallè, ed a tale scopo all'atto della visita di abitabilità dovrà risultare eseguito il muro di recinzione a sbarramento dell'accesso dal lato ferrovia."

23) Dovrà essere conservato l'accesso pubblico pedonale dalla Via Macallè alla Via N.Sauro, in conformità del disegno presentato in data 7.2.1966 prot.n.3112, e sotto l'osservanza delle prescrizioni particolari che l'Amministrazione Comunale si riserva di impartire."

Il collaudo delle strutture fu emesso in data 07/09/1966 e il 22/11/1966 fu rilasciata dalla Prefettura la licenza d'uso, all'epoca prevista per le costruzioni in cemento armato. Si deve precisare che entrambi gli atti venivano rilasciati per FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE.

L'abitabilità venne richiesta il 23/12/1966 ed in data 14/01/1967 fu rilasciato il permesso di abitabilità n.4/1967, con l'esclusione dei due piani posti al di sotto del livello di Viale Macallè in quanto vani non abitabili. Sia nella domanda, che nel permesso di abitabilità, l'immobile era qualificato come "fabbricato di civile abitazione".

Si sottolinea quindi l'incongruenza fra la licenza edilizia a sanatoria da una parte e i documenti ad essa conseguenti dall'altra: collaudo, licenza d'uso e abitabilità.

Per la licenza edilizia si ha un edificio con destinazione direzionale-pubblica, per i documenti successivi una civile abitazione.

Va detto che all'epoca la destinazione di uso non aveva la rilevanza urbanistica che ha oggi, in termini di standard e di carico urbanistico. I piani regolatori imponevano una precisa zonizzazione urbana (zone residenziali, zone produttive, ecc.), ma a livello edilizio c'era una sostanziale indifferenza rispetto agli utilizzi di un immobile, specialmente per le destinazioni direzionali e residenziali, che venivano spesso assimilate. Per contro, nelle norme tecniche sulle costruzioni dell'epoca c'era piena cognizione e attenzione riguardo alla destinazioni di uso edilizie in rapporto ai sovraccarichi che esse determinavano, tanto più se riferite a un ufficio pubblico con affluenza di persone ed addirittura alloggiamenti per gli agenti di polizia di una sede provinciale.

Forse in questa incongruenza sta la particolare genesi del fabbricato, sostanzialmente modificato ed adattato alla funzione direzionale pubblica in sede edilizia, ma rimasto strutturalmente una civile abitazione, come puntualizzato nel collaudo, licenza d'uso e abitabilità.

Dopo l'abitabilità il fabbricato è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

-Licenza edilizia n.11374/2431 del 24/02/1968 per la costruzione di una "tettoia in plastica montata su struttura metallica" con la seguente prescrizione: "Allorché gli Uffici della Questura siano trasferiti in altra sede, la predetta tettoia dovrà essere smantellata".

-Autorizzazione a sanatoria n.251 del 03/06/1989 ai sensi della Legge47/85, per modifiche della sagoma al piano terreno su Via N. Sauro e modifiche interne ed esterne al piano ammezzato soprastante.

A parere dello scrivente, la sanatoria per le difformità di sagoma al piano terreno non era dovuta, poiché per il confronto con lo stato attuale è stata utilizzata una pianta annullata della licenza 11300/60, cioè il disegno prot.n.21117 del 10/02/1966, sostituito dal disegno prot.n.29375 del 15/12/1966.

Gli elaborati grafici non danno indicazione della destinazione di uso dei vani (eccetto i wc e la cabina Enel) e non riportano gli altri piani del fabbricato adducendo motivi di sicurezza militare.

-Abitabilità n.28 rilasciata il 06/09/1989, conseguente all'autorizzazione a sanatoria n.251/89. L'abitabilità viene richiesta per n.4 vani uffici al piano ammezzato e n.2 rimesse al piano seminterrato (piano terreno a livello di Via N. Sauro). Non è dato sapere quali siano i vani dell'intero piano (circa 470 mq) ad essere dichiarati abitabili, dato che gli elaborati grafici della sanatoria -a cui l'abitabilità si riferisce- non recano indicazioni. Il permesso viene rilasciato con la seguente dizione: "L'abitabilità o l'abitabilità riguarda esclusivamente le opere oggetto di sanatoria ossia: -Piano seminterrato: modifiche interne ed esterne consistenza sanata vani catastali n.2 -Piano mezzanino: modifiche interne ed esterne consistenza sanata vani catastali n.4". Comunque nella tabella della consistenza, compilata dal richiedente e verificata dal comune, sono accertati 4 uffici al piano ammezzato e 2 rimesse al piano seminterrato. Ragionevolmente, è da presupporre che i vani abitabili siano quelli dell'ala sud, dato che il settore nord è addossato al terrapieno della strada sopraelevata sul Viale Macallè. Il termine "rimesse" è ambiguo, per quanto sarà detto in seguito riguardo all'utilizzo del piano secondo sottostrada.

-Autorizzazione edilizia n.789 del 22/10/1993 relativa al restauro degli aggetti in cemento armato dei terrazzi.

-Denuncia di Inizio Attività (d.i.a.) n.2590/2003 del 04/12/2003, relativa ad opere di manutenzione straordinaria delle facciate, dei balconi, consolidamento del lastrico anteriore su Viale Macallè.

ALTRA DOCUMENTAZIONE / VERIFICHE STRUTTURALI

Per la presenza della precedente funzione pubblica, l'immobile è stato interessato da una rilevante documentazione prevalentemente a carattere strutturale, tendente a verificare le condizioni delle strutture.

Notizie della vicenda sono apparse anche sulla stampa locale.

La suddetta documentazione non è reperibile all'interno dell'archivio della pratiche edilizie, perché è stata frutto di un contraddittorio fra la Proprietà e la Prefettura e gli altri enti interessati: Comune, Genio Civile/Protezione Civile e Vigili del Fuoco.

Il sottoscritto ha interpellato il tecnico comunale che si è occupato della vicenda, ma non è stato possibile reperire solo una parte della documentazione. La richiesta al Genio Civile/Protezione Civile avrebbe potuto comportare difficili ricerche, dal momento che non si tratta di una pratica edilizia giacente in archivio.

Pertanto il CTU ha preferito rivolgersi al **** Omissis **** che, PER CONTO DELLA PROPRIETA', effettuò le suddette verifiche.

L'**** Omissis **** si è reso disponibile a fornire al CTU alcuni documenti in suo possesso, aventi tutti carattere pubblico, in parte anche visibili su internet sulla stampa on-line. Ragioni di attendibilità e veridicità dei documenti rendono certamente preferibile ricevere la documentazione dal libero professionista che si è direttamente occupato dell'edificio.

I documenti forniti sono:

- 1) collaudo strutturale del 07/09/1966 a cura del **** Omissis ****;
- 2) licenza d'uso della Prefettura del 22/11/1966;

- 3) relazione congiunta Genio Civile - Vigili del Fuoco del 21/12/1985;
- 4) verbale di sopralluogo dei VVF del 07/10/2010;
- 5) relazione del Genio Civile del 23/11/2012;
- 6) relazione VVF del 24/12/2012;
- 7) perizia del **** Omissis **** del 03/01/2013;
- 8) lettere sollecito interventi del 10/01/2013 e del 18/02/2013;
- 9) relazione interventi eseguiti del **** Omissis **** del 04/02/2013



Della suddetta documentazione, particolarmente significativa è la 7) -perizia del **** Omissis **** del 03/01/2013-. In tale perizia il professionista afferma che "[...] la destinazione del citato fabbricato è quella tipica della civile abitazione e già per tale categoria risulterebbe impensabile un adeguamento alla vigente normativa in materia di costruzioni antisismiche [...]".

Ed inoltre: il fabbricato "[...] non risulta idoneo alla destinazione cui attualmente viene destinato [...]", cioè in quel momento edificio pubblico, oltretutto di interesse strategico.

La perizia evidenziava anche sovraccarichi eccessivi su alcuni piani dovuti alle destinazioni di uso impropria, lesioni e interventi urgenti da eseguire su alcuni elementi strutturali; si veda in proposito documento 9) -relazione interventi eseguiti del **** Omissis **** del 04/02/2013-.



DIFFORMITA'

Lo stato assentito del fabbricato è costituito dal combinato della licenza edilizia a sanatoria prot.n. 11300/60 del 12/01/1967, con la licenza edilizia n.11374/2431 del 24/02/1968 e, infine, con l'autorizzazione a sanatoria n.251 del 03/06/1989, PER QUANTO RIGUARDA LE PIANTE.

Per LE ALTEZZE, si deve fare riferimento alla licenza edilizia n°11300/1595 del 19/10/1965, poiché i titoli edilizi successivi e in particolare la variante a sanatoria del 1967- non contengono un disegno in sezione del fabbricato: quindi se ne deve dedurre che le altezze restavano quelle del titolo edilizio originario.

SI PRECISA CHE GLI ELABORATI GRAFICI SONO TUTTI PRIVI DI QUOTE E PERTANTO LE DIMENSIONI DEL FABBRICATO POSSONO ESSERE RICAVATE SOLTANTO DA MISURA GRAFICA.

LA SEZIONE DELLA LIC.11300/1595 del 1965 è INVECE DETTAGLIATAMENTE QUOTATA.

Dal confronto dei suddetti titoli abilitativi con lo stato attuale, emergono le difformità di seguito elencate.

- A) Modifiche interne ed esterne varie, modifiche della aperture, modifiche dei prospetti, per tutti i piani del fabbricato.
- B) Modifiche della suddivisione interna e delle partizioni a tutti i piani del fabbricato.
- C) Traslazioni planimetriche della sagoma a tutti i piani del fabbricato con traslazioni delle pareti e diverse dimensioni rientranti nel 2% delle misure dello stato assentito (rilevate graficamente in scala).
- D) Traslazioni altimetriche della sagoma a tutti i piani del fabbricato con traslazione delle pareti e dei solai e e diverse dimensioni rientranti nel 2% delle misure dello stato assentito (sezione lic.ed. n.11300/1595 del 1965).
- E) Diversa realizzazione delle tettoie in materiale plastico e acciaio nel cortile posteriore e comunque mancata ottemperanza alla prescrizione della lic.ed. n.11374/2431 del 24/02/1968.
- F) Chiusura della scala di collegamento fra Viale Macallè e Via N.Sauro, non adempiente alla prescrizione della lic.ed.n. 11300/60.
- G) Realizzazione di piano di copertura a falde inclinate.
- H) Realizzazione di appartamento non indipendente al piano sesto.
- I) Utilizzo improprio del magazzino al piano secondo sottostrada come autorimessa.
- L) Apertura di cancello pedonale sul lato ovest del cortile, non adempiente alla prescrizione della lic.ed.n. 11300/60.

SANABILITA' DELLE OPERE ABUSIVE

Ai sensi dell'art.40 della Legge 47/85 e Legge 724/94, le opere non sono sanabili, poiché le ragioni del credito, se rintracciabili nell'ipoteca del 2006 o nel pignoramento del 2017, sono successive all'entrata in vigore delle suddette Leggi.

Lo stesso dicasi per il condono con Decreto Legge 269/2003 entrato in vigore il 02/10/2003 e convertito con modifiche con Legge 326/2003 del 25/11/2003.

L'art.46 comma 1 del D.Lvo 380/01, trova applicazione quando la costruzione sia iniziata DOPO il 17/03/1985 e i beni in oggetto sono ANTECEDENTI a questa data.

Le difformità: A) in parte, B) in parte, C), D), H), possono dirsi connaturate con la costruzione originaria ed in tutta evidenza realizzate in corso d'opera.

Non è stato possibile individuare, a livello documentale, la data di realizzazione delle altre difformità:

- A) in parte, B) in parte, E), F, G), I), L).

APPLICAZIONI DPR 380/2001, LR 65/2014

Le difformità rilevate possono essere sanate e/o regolarizzate mediante accertamento di conformità a sanatoria ai sensi del D.Lvo 380/01 e sua applicazione in ambito regionale con art.206-209 della LR 65/2014 e s.m.i.

Mediante suddetta procedura possono essere sanate le seguenti difformità:

A), C, D), G) e B), per quest'ultima limitatamente alle modifiche conformi alle norme inerenti le dimensioni dei vani le altezze, le superfici aeroilluminanti, ecc. e di sicurezza, in rapporto all'uso.

Per quanto riguarda la difformità H) -realizzazione di un appartamento al piano sesto- potrebbe essere configurata come cambiamento di destinazione di uso con pagamento di relative sanzioni ed oneri per la sua estesa superficie. Tuttavia, potrebbe anche essere interpretata (se l'Ufficio Comunale concorda) come utilizzo strumentale all'attività prevista dal progetto (Questura). Infatti, questa abitazione dirigenziale è del tutto equiparabile agli alloggiamenti degli agenti nelle altre parti del fabbricato. La sua costituzione catastale (forse impropria), non ha modificato il cambiamento di destinazione di uso del piano sesto, quale: attrezzatura pubblica. Per chiarire: l'appartamento non potrebbe essere venduto od affittato separatamente dal resto dell'immobile, poiché è incluso nelle altre u.i. dell'edificio, oltre ad avere ingresso dagli ambienti del piano terreno della ex sede Polizia. In questo senso si auspica che la difformità H) possa essere corrispondente a quelle A) e B).

Per la difformità I) -autorimessa del piano secondo sottostrada- si tratta di un utilizzo improprio del magazzino previsto dal progetto. Si ricorda che la licenza edilizia originaria n.11300/1595 del 1965 prevedeva a questo piano un garage e successivi disegni (annullati) della sanatoria lic. n. 11300/60 del 1967 recavano l'indicazione "autorimessa"; ma alla fine gli ambienti furono licenziati come magazzino. Evidentemente l'utilizzo a garage era contrastante con le norme di sicurezza dell'epoca. Inoltre nella tabella dell'abitabilità n.28 del 1989 è riportata l'indicazione "2 rimesse" per il piano seminterrato, ma sarebbe arduo sostenere che il termine sottintenda: RIMESSE-AUTO, quando negli elaborati dell'autorizzazione a sanatoria n.251 del 1989 (a cui è riferita l'agibilità), non vi è traccia dell'autorimessa.

E' possibile che il piano, oltre al piazzale, sia stato utilizzato come autorimessa, come anche indicato negli elaborati grafici della citata perizia del **** Omissis ****. Tuttavia questo utilizzo improprio (si intende dal punto di vista edilizio-urbanistico), è venuto meno dal momento in cui il fabbricato è rimasto libero-vuoto e pertanto il piano secondo sottostrada è configurabile come un magazzino.

Per quanto riguarda tutte le difformità sopra elencate, oltre all'aspetto edilizio-urbanistico, deve essere precisato che si tratta di opere che possono avere anche valenza strutturale, eseguite su edificio in cemento armato. Per determinare la procedura di regolarizzazione, sarebbe fondamentale conoscere se l'epoca di realizzazione è precedente o successiva al 30/06/1982, data dell'entrata in vigore della normativa sismica nel Comune di Pistoia.

Nel primo caso è sufficiente la redazione di certificazione di sicurezza statica da parte di tecnico abilitato, previa opportune analisi e verifiche della idoneità delle opere realizzate.

Nel secondo caso deve essere fatto un progetto strutturale con presentazione al competente Genio Civile al fine di accertare la corrispondenza delle opere realizzate alla normativa sismica. In caso di esito negativo, devono essere attivate le procedure di messa in sicurezza, oppure di rimessa in pristino.

Non è nota al sottoscritto la data di esecuzione di alcune opere.

In questa sede non è possibile stabilire se la verifica strutturale possa avere esito positivo o negativo per entrambe le eventualità sopra descritte e l'accertamento della sicurezza statica e/o sismica delle opere difformemente realizzate potrebbe essere particolarmente gravosa.



Si veda, a solo titolo di esempio perché in questo senso è la più evidente, la difformità G) -realizzazione di copertura a falde inclinate-.

Il fabbricato nasce con copertura piana, come risulta dai seguenti documenti:

-prospetto nord lic.ed. 11300/60 del 1967;

-planimetrie catastali nel 1967;

-e soprattutto il collaudo del 1966, dove è descritto: "La copertura è a terrazza impraticabile, ottenuta con solaio analogo a quelli dei piani intermedi".

Oggi la copertura è a falde inclinate e questa difformità, che sotto il profilo edilizio-urbanistico è una modifica del prospetto, COSTITUISCE UNA MODIFICA DA VALUTARE STRUTTURALMENTE.

I costi per le sanzioni-oneri, spese tecniche, verifiche/adequamenti statici, sismici, di sicurezza, di prevenzione incendi, di accessibilità disabili, ecc., propedeutiche all'accertamento di conformità a sanatoria, non vengono valutati, ritendo che essi rientrino nella ristrutturazione generale dell'immobile, come valutato nel capistolo "Stima".



RIMESSA IN PRISTINO

Deve esser effettuata la rimessa in pristino delle seguenti difformità:

B) limitatamente alle modifiche non conformi alle norme inerenti le dimensioni dei vani le altezze, le superfici aeroilluminanti, ecc. e di sicurezza, in rapporto all'uso;

E) indipendentemente dalle difformità rispetto al progetto, le tettoie devono essere demolite dal momento che è venuta meno la presenza della Questura, come da prescrizione della lic.ed. n.11374/2431 del 1968;

F) dovrebbe essere riaperta e resa nuovamente agibile la scala di collegamento fra Viale Macallè e Via N.Sauro, come da prescrizione della lic.ed.n. 11300/60 del 1967;

Probabilmente, allo stato attuale, è da capire quali siano i diritti sull'area che è interposta fra il lato ovest del compendio oggetto del procedimento e i binari della ferrovia Pistoia-Porretta. Questa striscia di terreno sfocia sulla Vias N.Sauro e con la prescrizione (e relativa pianta di progetto del 7.2.1966 prot.n.3112), si voleva creare un collegamento urbano-pubblico che rendesse possibile il superamento pedonale del forte dislivello fra la strada sopraelevata e l'edificazione a sud. La striscia di terreno -che nel R.U. è una fascia di rispetto- è fisicamente separata con recinzione, sia dai binari che dal cortile del fabbricato in oggetto, e sfocia a fianco del passaggio a livello di Via N.Sauro. Inoltre dovrebbe essere accertato se la scala, CHE È ESISTENTE E NON VISIBILE perché tamponata al piano della ferrovia e coperta dal lastrico su Viale Macallè, è oggi idonea per l'uso pubblico. Dovrebbe quindi essere concertato con l'Amministrazione Comunale e gli Enti preposti coinvolti, come-e-se

ottemperare alla suddetta prescrizione, che nel suo ultimo periodo recitava: "[...] e sotto l'osservanza delle prescrizioni particolari che l'Amministrazione Comunale si riserva di impartire.";

L) sempre per la prescrizione della lic.ed.n. 11300/60 del 1967, il cortile del fabbricato non doveva avere accesso dal lato ferrovia, per cui si imponeva la realizzazione della recinzione; pertanto l'apertura del passaggio pedonale deve essere richiusa.

I costi per le rimesse in pristino non vengono valutati, ritendo che essi rientrino nella ristrutturazione/riqualificazione generale dell'immobile, come valutato nel capistolo "Stima".



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Pistoia (PT) - Via Macallè nc. 23

Trattasi di un palazzo multipiano con area di pertinenza, posto nella zona semicentrale ovest di Pistoia, in Viale Macallè nc. 23 e Via N. Sauro nc.74. L'edificio, rispetto alla Via Macallè, è elevato di sette piani fuoriterza, oltre a piano tecnico in copertura e due piani sottostrada, il più basso dei quali si trova a livello di Via N. Sauro. Il fabbricato è stato costruito nel 1967. L'immobile si trova inserito in una fascia edificata frapposta fra il Viale Macallè a nord, la Via N. Sauro a sud e la linea ferroviaria Pistoia-Porretta a ovest. L'andamento sopraelevato del viale che scavalca la ferrovia, pone al di sotto della strada due piani dell'immobile che in realtà prospettano sul cortile a livello di Via N.Sauro, dove il piano di campagna si trova pressoché a quota dei binari ferroviari. Pertanto i due piani sottostrada, rispetto al Viale Macallè, sono di fatto elevati fuori terra rispetto alla Via N.Sauro, pur essendo posti sul loro fronte nord a ridosso delle spalle del ponte e del terrapieno del suddetto viale. Il palazzo ha accesso dalla viabilità e marciapiede pubblici di Viale Macallè, mediante lastrico esclusivo sul quale si apre l'unica porta di ingresso sul lato nord. Inoltre ha accesso pedonale-carrabile dalla Via N.Sauro a sud, mediante portone e sottopasso rispetto ad altra proprietà soprastante, dal quale si raggiunge l'area di pertinenza che è in effetti a quota della predetta strada. Esiste inoltre un altro ingresso pedonale, attraverso la fascia di pertinenza della linea ferroviaria Pistoia-Porretta, dal quale si entra nel cortile del fabbricato, mediante cancello ricavato nell'alto muro di recinzione. L'edificio ispezionato ha finiture di livello medio-basso, anche in rapporto all'epoca di costruzione. Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento sono le seguenti. A) Unità immobiliare residenziale, costituita da un appartamento non indipendente posto al piano sesto nel settore nord del complesso e prospettante su Viale Macallè, da dove ha accesso in comune con altre u.i. e non fisicamente separato dall'ultima unità immobiliare in descrizione. L'appartamento è collegato in senso verticale con vano scala e ascensore in comune con altre u.i. Si tratta di un alloggio strumentale, rispetto alla precedente destinazione insediata nell'immobile (Questura-Polizia di Stato). L'abitazione è composta come segue: ingresso-corridoio, cucina, ripostiglio, due bagni, sala pranzo, camera o studio, soggiorno, due camere, balcone. B) Unità immobiliare direzionale, costituita da uffici e accessori che occupano una parte del primo piano sottostrada (rispetto al Viale Macallè), una piccola parte del piano terzo, l'intero piano quarto, la maggior parte del piano quinto ed una parte del piano sesto, del complesso immobiliare. L'unità immobiliare ha accesso in comune con altre u.i. e non fisicamente separato dall'ultima unità immobiliare in descrizione. Gli uffici sono collegati in senso verticale con vano scala e ascensore in comune con altre u.i. e sono composti da diversi vani, suddivisi e distribuiti secondo le

specifiche funzioni della precedente destinazione insediata (Questura-Polizia di Stato), con relativi disimpegni, corridoi, ambienti accessori e servizi igienici. C) Unità immobiliare direzionale costituita da: -magazzino, tettoie, vani tecnici e accessori che occupano l'intero piano secondo sottostrada (piano terreno rispetto a Via N. Sauro da cui ha accesso carrabile), eccetto cabina elettrica di altra proprietà; -uffici e accessori in una parte del piano primo sottostrada, l'intero piano terreno, primo, secondo, la maggior parte del piano terzo, una parte del piano quinto ed il piano copertura con vano tecnico. L'unità immobiliare ha ingresso in comune con altre u.i., non fisicamente separato dagli stessi ambienti che la compongono ed è collegata in senso verticale con vano scala e ascensore in comune con altre u.i. Gli uffici sono composti da diversi vani suddivisi e distribuiti secondo le specifiche funzioni della precedente destinazione insediata (Questura-Polizia di Stato), con relativi disimpegni, corridoi, ambienti accessori e servizi igienici. L'altezza utile dei vari piani del fabbricato, con le normali approssimazioni di rilievo eseguito con mezzi manuali e distanziometro manuale laser, è rispettivamente: -piano secondo sottostrada: 3,25 ml (2,69 al controsoffitto); -piano primo sottostrada 3,08 ml; -piano terreno 3,02 ml; -piano primo 2,99 ml; -piano secondo 2,98 ml; -piano terzo 2,99 ml (2,84 ml zona con pavimento sopraelevato); -piano quarto 2,97 ml; -piano quinto 2,95 ml; -piano sesto 2,98 ml.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 218, Part. 551, Sub. 19, Categoria A2 - Fg. 218, Part. 551, Sub. 13, Categoria D8 - Fg. 218, Part. 551, Sub. 1, Categoria D8, Graffato 517, 519 sub.2

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

Valore di stima del bene: € 2.038.986,00

RIASSUMENDO SINTETICAMENTE QUANTO RELAZIONATO NEI PRECEDENTI CAPITOLI:

- a) il complesso immobiliare è una singola unità edilizia seppur suddivisa in 3 unità immobiliari catastali;
- b) è stato dichiarato abitabile e collaudato strutturalmente per civile abitazione nel 1966;
- c) la destinazione di uso derivante dai precedenti edilizi è: ufficio pubblico;
- d) una parte del primo piano sottostrada, ragionevolmente 4 vani dell'ala sud, ha ricevuto l'agibilità con permesso n.28/1989 per l'uso di ufficio, in quel momento a carattere pubblico;
- e) la restante parte del primo piano sottostrada (lato nord) deve intendersi destinata a servizi accessori non abitabili-agibili;
- f) il piano secondo sottostrada (a livello Via N. Sauro) ha la destinazione di uso di magazzino e vani tecnici o di servizio.
- g) la destinazione urbanistica della pianificazione attualmente vigente è: Up Attrezzature pubbliche;
- h) risulta, sia a livello documentale, che per i precedenti studi e verifiche eseguite (perizia **** Omissis ****, relazioni del Genio Civile), che le strutture del fabbricato in questione sono state progettate per CIVILE ABITAZIONE.

Pertanto, a parere dello scrivente, NON è possibile stimare il VALORE DI MERCATO del compendio, poiché se ne ritiene improbabile il suo effettivo utilizzo nell'assetto in cui attualmente si trova.

L'utilizzo che più si avvicina all'assetto attuale, è quello di singola unità immobiliare a destinazione direzionale, cioè ufficio privato con accessori e magazzino al piano secondo sottostrada. Cioè, in ipotesi, il semplice "spostamento" o "declassamento" della destinazione di uso edilizia, da ufficio-pubblico, a ufficio-privato che, a norme attuali, avrebbe le stesse caratteristiche di sovraccarico delle abitazioni. Resterebbe però il contrasto con il collaudo strutturale del 1966, da risolvere in sede progettuale, assieme a tutte le verifiche del caso per un ufficio privato di queste rilevanti dimensioni: sicurezza, prevenzione incendi, accessibilità, ecc.

Tuttavia un riadattamento di questo genere potrebbe trovare una difficile collocazione sul mercato immobiliare cittadino.

Alla luce di quanto sopra, il complesso immobiliare può essere correttamente stimato a VALORE DI TRASFORMAZIONE, ovvero un valore che prenda in considerazione una generale riconversione urbanistica dell'edificio e la sua ristrutturazione, riqualificazione e adeguamento.

In tal senso è possibile formulare l'ipotesi di un assetto del complesso immobiliare aderente alle iniziali intenzioni dei progetti architettonico e strutturale originari e cioè:

- 1) ripristino della destinazione di uso autorimessa al piano terreno accessibile da Via N.Sauro, integrata da eventuali posti auto scoperti nel piazzale posteriore;
- 2) destinazione di uso accessori del piano primo sottostrada, settore nord dell'edificio, quali ripostigli per le abitazioni;
- 3) destinazione di uso direzionale -uffici privati- al piano primo sottostrada, ala sud;
- 4) destinazione di uso commerciale del piano terreno -negozi- lato Viale Macallè e direzionale -uffici privati- sul retro;
- 5) destinazione di uso residenziale dei piani 1°-2°-3°-4°-5°-6° -appartamenti di civile abitazione-.

Questo nuovo assetto immobiliare dovrebbe essere conseguito attraverso:

-il cambiamento della destinazione urbanistica nello strumento di pianificazione comunale, che consenta il recupero, la riqualificazione e ristrutturazione;

-l'accertamento di conformità a sanatoria dell'immobile e relative rimesse in pristino;

-la risoluzione in sede progettuale delle problematiche derivanti dalla riqualificazione/ristrutturazione, quali: di prevenzione incendi, di acustica, di abbattimento delle barriere architettoniche e accessibilità, di vulnerabilità sismica e statica, degli impianti, di sicurezza, del risparmio energetico, delle norme edilizie, urbanistiche e regolamentari, ecc.

Tutto ciò premesso, rimandando alla relazione allegata in merito alla determinazione del valore di trasformazione, viene ritenuto congruo il valore unitario di 610,00 €/mq, da applicare alla superficie convenzionale precedentemente determinata, per un valore complessivo riportato nel prospetto seguente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Pistoia (PT) - Via Macallè nc. 23	3342,60 mq	610,00 €/mq	€ 2.038.986,00	100,00	€ 2.038.986,00
Valore di stima:					€ 2.038.986,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nota 1_ Le le considerazioni svolte riguardo alla conformità urbanistico-edilizia, devono essere accettate dal competente Ufficio Comunale attraverso un'istruttoria corredata di elaborati grafici con il rilievo dello stato attuale, la digitalizzazione dello stato assentito e la sovrapposizione fra i diversi stati, dai quali scaturiscono le difformità, che sono poi sono ulteriormente analizzate da altri elaborati di calcolo dei parametri urbanistici (volume, superficie coperta, superficie utile lorda, ecc.). Pertanto la definitiva e corretta quantificazione delle opere difformi, delle loro sanabilità e le rispettive sanzioni non può essere esaurientemente analizzata nella presente relazione, ma deve essere determinata con metodi grafico-geometrici.

Nota 2_ Si precisa che la determinazione del valore di trasformazione (in "Stima" e relazione integrativa allegata) e relativa ipotesi di studio circa la ristrutturazione/riqualificazione del complesso immobiliare, è svolta ai soli fini estimativi e non può avere in questa sede alcun approfondimento progettuale.

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.



Montecatini-Terme, li 20/03/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Nannini Andrea



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - atto di provenienza
- ✓ N° 11 Altri allegati - visure catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto foglio catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - planimetrie catastali (in più schede)
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione fotografica esterno e interno
- ✓ N° 1 Altri allegati - relazione integrativa perizia
- ✓ N° 7 Altri allegati - atti comparativi
- ✓ N° 3 Altri allegati - lettere e pec-mail inizio operazioni peritali
- ✓ N° 2 Altri allegati - lettera e risposta Questura
- ✓ N° 4 Altri allegati - lettera e risposta Comune di Pistoia
- ✓ N° 10 Altri allegati - documentazione verifiche strutture



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Pistoia (PT) - Via Macallè nc. 23

Trattasi di un palazzo multipiano con area di pertinenza, posto nella zona semicentrale ovest di Pistoia, in Viale Macallè nc. 23 e Via N. Sauro nc.74. L'edificio, rispetto alla Via Macallè, è elevato di sette piani fuoriterra, oltre a piano tecnico in copertura e due piani sottostrada, il più basso dei quali si trova a livello di Via N. Sauro. Il fabbricato è stato costruito nel 1967. L'immobile si trova inserito in una fascia edificata frapposta fra il Viale Macallè a nord, la Via N. Sauro a sud e la linea ferroviaria Pistoia-Porretta a ovest. L'andamento sopraelevato del viale che scavalca la ferrovia, pone al di sotto della strada due piani dell'immobile che in realtà prospettano sul cortile a livello di Via N.Sauro, dove il piano di campagna si trova pressoché a quota dei binari ferroviari. Pertanto i due piani sottostrada, rispetto al Viale Macallè, sono di fatto elevati fuori terra rispetto alla Via N.Sauro, pur essendo posti sul loro fronte nord a ridosso delle spalle del ponte e del terrapieno del suddetto viale. Il palazzo ha accesso dalla viabilità e marciapiede pubblici di Viale Macallè, mediante lastrico esclusivo sul quale si apre l'unica porta di ingresso sul lato nord. Inoltre ha accesso pedonale-carrabile dalla Via N.Sauro a sud, mediante portone e sottopasso rispetto ad altra proprietà soprastante, dal quale si raggiunge l'area di pertinenza che è in effetti a quota della predetta strada. Esiste inoltre un altro ingresso pedonale, attraverso la fascia di pertinenza della linea ferroviaria Pistoia-Porretta, dal quale si entra nel cortile del fabbricato, mediante cancello ricavato nell'alto muro di recinzione. L'edificio ispezionato ha finiture di livello medio-basso, anche in rapporto all'epoca di costruzione. Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento sono le seguenti. A) Unità immobiliare residenziale, costituita da un appartamento non indipendente posto al piano sesto nel settore nord del complesso e prospettante su Viale Macallè, da dove ha accesso in comune con altre u.i. e non fisicamente separato dall'ultima unità immobiliare in descrizione. L'appartamento è collegato in senso verticale con vano scala e ascensore in comune con altre u.i. Si tratta di un alloggio strumentale, rispetto alla precedente destinazione insediata nell'immobile (Questura-Polizia di Stato). L'abitazione è composta come segue: ingresso-corridoio, cucina, ripostiglio, due bagni, sala pranzo, camera o studio, soggiorno, due camere, balcone. B) Unità immobiliare direzionale, costituita da uffici e accessori che occupano una parte del primo piano sottostrada (rispetto al Viale Macallè), una piccola parte del piano terzo, l'intero piano quarto, la maggior parte del piano quinto ed una parte del piano sesto, del complesso immobiliare. L'unità immobiliare ha accesso in comune con altre u.i. e non fisicamente separato dall'ultima unità immobiliare in descrizione. Gli uffici sono collegati in senso verticale con vano scala e ascensore in comune con altre u.i. e sono composti da diversi vani, suddivisi e distribuiti secondo le specifiche funzioni della precedente destinazione insediata (Questura-Polizia di Stato), con relativi disimpegni, corridoi, ambienti accessori e servizi igienici. C) Unità immobiliare direzionale costituita da: -magazzino, tettoie, vani tecnici e accessori che occupano l'intero piano secondo sottostrada (piano terreno rispetto a Via N. Sauro da cui ha accesso carrabile), eccetto cabina elettrica di altra proprietà; -uffici e accessori in una parte del piano primo sottostrada, l'intero piano terreno, primo, secondo, la maggior parte del piano terzo, una parte del piano quinto ed il piano copertura con vano tecnico. L'unità immobiliare ha ingresso in comune con altre u.i., non fisicamente separato dagli stessi ambienti che la compongono ed è collegata in senso verticale con vano scala e ascensore in comune con altre u.i. Gli uffici sono composti da diversi vani suddivisi e distribuiti secondo le specifiche funzioni della precedente destinazione insediata (Questura-Polizia di Stato), con relativi disimpegni, corridoi, ambienti accessori e servizi igienici. L'altezza utile dei vari piani del fabbricato, con le normali approssimazioni di rilievo eseguito con mezzi manuali e distanziometro manuale laser, è rispettivamente: -piano secondo sottostrada: 3,25 ml (2,69 al controsoffitto); -piano primo sottostrada 3,08 ml; -piano terreno 3,02 ml; -piano primo 2,99 ml; -piano secondo 2,98 ml; -piano terzo 2,99 ml (2,84 ml zona con pavimento sopraelevato); -piano quarto 2,97 ml; -piano quinto 2.95 ml; -piano sesto

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 218, Part. 551, Sub. 19, Categoria A2 - Fg. 218, Part. 551, Sub. 13, Categoria D8 - Fg. 218, Part. 551, Sub. 1, Categoria D8, Graffato 517, 519 sub.2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare è inserito nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, nelle seguenti zone: -UP Attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e di servizio, disciplinate dall'Art.94 delle NtA, per quanto riguarda il settore nord del complesso immobiliare, comprendente tutta la parte edificata; -Tessuti TS1,TS2,TS3: borghi di pianura e tessuti novecenteschi, disciplinate dall'Art.33 delle NtA, che interessa la porzione sud del cortile ed il passaggio su Via N. Sauro; -Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare), disciplinate dall'Art. 41 delle NtA, che interessa il bordo est del complesso immobiliare; -Fasce di rispetto e altre indicazioni, Fasce di rispetto dalle linee ferroviarie (D.P.R. 753 del 1980, art. 49), disciplinate dall'Art.69 delle NtA; che interessa il complesso immobiliare quasi per l'intero, eccetto una piccola parte lato est. Per quanto riguarda la destinazione urbanistica -UP Attrezzature pubbliche-, si fa presente che essa allo stato attuale rappresenta una forte limitazione per l'immobile, dato che fissa una situazione derivante dalla precedente occupazione della Questura. Il complesso immobiliare è una proprietà privata e, di fatto, la destinazione di attrezzatura pubblica è venuta meno nel momento in cui è cessato il rapporto di locazione con l'Ente. Lo strumento urbanistico però non fa questa distinzione e le norme di pianificazione che interessano l'immobile sono indirizzate all'attuazione di finalità pubbliche. Anche per quanto di seguito relazionato nei capitoli "Regolarità edilizia" e "Stima", A PARERE DELLO SCRIVENTE SAREBBE INTERESSE DELLA PROCEDURA che venisse fatta apposita richiesta al Comune di Pistoia affinché, nella redazione del prossimo Piano Operativo (che sostituirà in tempi relativamente brevi il R.U. vigente), l'immobile sia inserito in una zona urbanistica che consenta utilizzi e interventi alternativi da quelli di attrezzatura pubblica.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 77/2017 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Macallè nc. 23		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 218, Part. 551, Sub. 19, Categoria A2 - Fg. 218, Part. 551, Sub. 13, Categoria D8 - Fg. 218, Part. 551, Sub. 1, Categoria D8, Graffato 517, 519 sub.2	Superficie	3342,60 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del complesso immobiliare è: mediocre. Sono presenti infiltrazioni dalla copertura. I serramenti esterni sono in alluminio di vecchia concezione ed in cattivo stato di manutenzione. Gli infissi interni sono in cattivo stato di conservazione. I pavimenti in piastrelle di pietra lucidata sono distaccate in molte zone. I soffitti di molti piani sono scrostati. Sono visibili fessurazioni all'intradosso dei solai e sulle pareti. Il lastrico anteriore ha avvallamenti significativi. I parapetti dei balconi e terrazze non hanno altezza adeguata e sono deteriorati. Il fabbricato contiene al suo interno e negli spazi esterni varie suppellettili. Tali elementi sono equiparabili a oggetti abbandonati, rifiuti, oppure cose comunque da rimuovere e smaltire. Nei documenti c'è traccia di un impianto di distribuzione carburante nel fabbricato. Se ancora presente, deve essere effettuato lo smantellamento dell'impianto, lo svuotamento e smaltimento dei liquidi residui, oltre alla rimozione delle cisterne.		
Descrizione:	<p>Trattasi di un palazzo multipiano con area di pertinenza, posto nella zona semicentrale ovest di Pistoia, in Viale Macallè nc. 23 e Via N. Sauro nc.74. L'edificio, rispetto alla Via Macallè, è elevato di sette piani fuoriterza, oltre a piano tecnico in copertura e due piani sottostrada, il più basso dei quali si trova a livello di Via N. Sauro. Il fabbricato è stato costruito nel 1967. L'immobile si trova inserito in una fascia edificata frapposta fra il Viale Macallè a nord, la Via N. Sauro a sud e la linea ferroviaria Pistoia-Porretta a ovest. L'andamento sopraelevato del viale che scavalca la ferrovia, pone al di sotto della strada due piani dell'immobile che in realtà prospettano sul cortile a livello di Via N.Sauro, dove il piano di campagna si trova pressoché a quota dei binari ferroviari. Pertanto i due piani sottostrada, rispetto al Viale Macallè, sono di fatto elevati fuori terra rispetto alla Via N.Sauro, pur essendo posti sul loro fronte nord a ridosso delle spalle del ponte e del terrapieno del suddetto viale. Il palazzo ha accesso dalla viabilità e marciapiede pubblici di Viale Macallè, mediante lastrico esclusivo sul quale si apre l'unica porta di ingresso sul lato nord. Inoltre ha accesso pedonale-carrabile dalla Via N.Sauro a sud, mediante portone e sottopasso rispetto ad altra proprietà soprastante, dal quale si raggiunge l'area di pertinenza che è in effetti a quota della predetta strada. Esiste inoltre un altro ingresso pedonale, attraverso la fascia di pertinenza della linea ferroviaria Pistoia-Porretta, dal quale si entra nel cortile del fabbricato, mediante cancello ricavato nell'alto muro di recinzione. L'edificio ispezionato ha finiture di livello medio-basso, anche in rapporto all'epoca di costruzione. Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento sono le seguenti. A) Unità immobiliare residenziale, costituita da un appartamento non indipendente posto al piano sesto nel settore nord del complesso e prospettante su Viale Macallè, da dove ha accesso in comune con altre u.i. e non fisicamente separato dall'ultima unità immobiliare in descrizione. L'appartamento è collegato in senso verticale con vano scala e ascensore in comune con altre u.i. Si tratta di un alloggio strumentale, rispetto alla precedente destinazione insediata nell'immobile (Questura-Polizia di Stato). L'abitazione è composta come segue: ingresso-corridoio, cucina, ripostiglio, due bagni, sala pranzo, camera o studio, soggiorno, due camere, balcone. B) Unità immobiliare direzionale, costituita da uffici e accessori che occupano una parte del primo piano sottostrada (rispetto al Viale Macallè), una piccola parte del piano terzo, l'intero piano quarto, la maggior parte del piano quinto ed una parte del piano sesto, del complesso immobiliare. L'unità immobiliare ha accesso in comune con altre u.i. e non fisicamente separato dall'ultima unità immobiliare in descrizione. Gli uffici sono collegati in senso verticale con vano scala e ascensore in comune con altre u.i. e sono composti da diversi vani, suddivisi e distribuiti secondo le specifiche funzioni della precedente destinazione insediata (Questura-Polizia di Stato), con relativi disimpegni, corridoi, ambienti accessori e servizi igienici. C) Unità immobiliare direzionale costituita da: -magazzino, tettoie, vani tecnici e accessori che occupano l'intero piano secondo sottostrada (piano terreno rispetto a Via N. Sauro da cui ha accesso carrabile), eccetto cabina elettrica di altra proprietà; -uffici e accessori in una parte del piano primo sottostrada, l'intero piano terreno, primo, secondo, la maggior parte del piano terzo, una parte del piano quinto ed il piano copertura con vano tecnico. L'unità immobiliare ha ingresso in comune con altre u.i., non fisicamente separato dagli stessi ambienti che la compongono ed è collegata in senso verticale con vano scala e ascensore in comune con altre u.i. Gli uffici sono composti da diversi vani suddivisi e distribuiti secondo le specifiche funzioni della precedente destinazione insediata (Questura-Polizia di Stato), con</p>		

	relativi disimpegni, corridoi, ambienti accessori e servizi igienici. L'altezza utile dei vari piani del fabbricato, con le normali approssimazioni di rilievo eseguito con mezzi manuali e distanziometro manuale laser, è rispettivamente: -piano secondo sottostrada: 3,25 ml (2,69 al controsoffitto); -piano primo sottostrada 3,08 ml; -piano terreno 3,02 ml; -piano primo 2,99 ml; -piano secondo 2,98 ml; -piano terzo 2,99 ml (2,84 ml zona con pavimento sopraelevato); -piano quarto 2,97 ml; -piano quinto 2.95 ml; -piano sesto 2,98 ml.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a PISTOIA il 20/12/2006
Reg. gen. 12774 - Reg. part. 2858
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Regni
Data: 19/12/2006
N° repertorio: 198125
N° raccolta: 35667

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISTOIA il 11/04/2017
Reg. gen. 2758 - Reg. part. 1812
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

