

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Troiano Duccio, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano 2 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano -1 .....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano 2 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano -1 .....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano 2 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano -1 .....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano 2 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano -1 .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano 2 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano -1 .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano 2 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano -1 .....	7
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano 2 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano -1 .....	8
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano 2 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano -1 .....	9
Parti Comuni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano 2 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano -1 .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano 2 .....	10

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano -1.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano 2 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano -1.....	10
Stato di occupazione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano 2 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano -1.....	11
Provenienze Ventennali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano 2 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano -1.....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano 2 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano -1.....	14
Normativa urbanistica .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano 2 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano -1.....	17
Regolarità edilizia .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano 2 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano -1.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano 2 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano -1.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2024 del R.G.E. ....	24
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 165.733,79</b> .....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano 2 .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano -1.....	25



All'udienza del 19/09/2024, il sottoscritto Arch. Troiano Duccio, con studio in Viale San Concordio 1160 - 55100 - Lucca (LU), email [duccio.troiano@gmail.com](mailto:duccio.troiano@gmail.com), PEC [duccio.troiano@archiworldpec.it](mailto:duccio.troiano@archiworldpec.it), Tel. 3496434157, Fax 0583 051027, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano 2 (Coord. Geografiche: 43.94795572076854, 10.900635112790367)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano -1 (Coord. Geografiche: 43.94795572076854, 10.900635112790367)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO 2**

L'immobile fa parte di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale posto nel comune di Pistoia viale Adua, ed esattamente: appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, composto da ingresso, cucina, soggiorno, servizio igienico, due camere e due terrazzi. All'immobile si accede dal civico n. 495 di viale Adua, previo passaggio da vano scala condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/12/2024.

Custode delle chiavi: Isveg

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO -1**

L'immobile fa parte di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale posto nel comune di Pistoia viale Adua, ed esattamente: garage posto al piano interrato, precisamente il secondo a sinistra per chi accede dalla rampa carrabile, composto da un unico vano. All'immobile si accede dal pubblico viale Adua previo passaggio da rampa carrabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/12/2024.

Custode delle chiavi: Isveg

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano -1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO 2**

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO -1**

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

### TITOLARITÀ

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, 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° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, 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)

## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO 2**

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, via Adua, parti condominiali, s.s.a.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO - 1**

Parti comuni, s.s.a.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,37 mq	101,44 mq	1	101,44 mq	3,00 m	secondo
Terrazza	9,40 mq	9,40 mq	0,25	2,35 mq	3,05 m	secondo
Terrazza	3,30 mq	3,30 mq	0,25	0,82 mq	3,18 m	secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>104,61 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>104,61 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Estremi atto di pignoramento: Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pistoia il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO - 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,48 mq	22,80 mq	0,57	13,00 mq	2,55 m	S1



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>13,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>13,00 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Viene dato il coefficiente pari a 0,57 in quanto dedotto dai valori OMI.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/01/2003 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 178, Part. 766, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 322,79 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 27/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 178, Part. 766, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 106 mq Rendita € 322,79 Piano 2

Non risulta corretta l'intestazione della proprietà. Per questo dovrà essere presentata relativa voltura all'Agenzia delle Entrate.

Spese per prestazioni professionali previste:

- redazione pratica Voltura 250,00€;
- versamento dei tributi catastali 55,00€, imposta di bollo 16€.

I dati indicati in pignoramento identificano l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO -1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 06/11/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 178, Part. 766, Sub. 23 Categoria C6 Cl.6, Cons. 23 mq Rendita € 149,67 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 27/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 178, Part. 766, Sub. 23 Categoria C6

	Cl.6, Cons. 23 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 149,67 Piano S1
--	---

Non risulta corretta l'intestazione della proprietà. Per questo dovrà essere presentata relativa voltura all'Agenzia delle Entrate.

Spese per prestazioni professionali previste:

- redazione pratica Voltura 250,00€;
- versamento dei tributi catastali 55,00€, imposta di bollo 16€.

I dati indicati in pignoramento identificano l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	178	766	4		A3	4	5 vani	106 mq	322,79 €	2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale fra la planimetria in atti e lo stato dei luoghi. Più precisamente l'unica difformità riscontrata è la chiusura a vetri della piccola terrazza della cucina.

Le prestazioni professionali previste per le variazioni necessarie all'aggiornamento del catasto sono le seguenti: Inoltro di pratica DOCFA a variazione all'Agenzia delle Entrate.

Spese per prestazioni professionali previste:

- redazione pratica DOCFA a variazione 500,00€;
- versamento dei tributi speciali catastali 50,00€.

I dati indicati in pignoramento consentono l'univoca identificazione del bene.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO -1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	178	766	23		C6	6	23 mq	26 mq	149,67 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### STATO CONSERVATIVO

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO 2**

L'appartamento si presenta in normale stato di conservazione.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO -1**

Il box auto appare in mediocre stato conservativo.

Per ottenere un normale stato conservativo si prevedono opere quali:

- rasatura e stuccatura di pareti e soffitto;
- imbiancatura di pareti e soffitto.

Il tutto per un importo complessivo a corpo di 1.500,00/2.000,00 €.

### PARTI COMUNI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO 2**

L'immobile è corredato da parti a comune, come si evince dal regolamento e tabelle condominiali allegati:

- Ingresso, scale e relativo andito;
- Terrazza di copertura adibita a stenditoio;
- Gli impianti per l'acqua e l'elettricità ed il gas fino a punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei vari appartamenti;
- Le porte, le installazioni i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune;
- L'ascensore ed i relativi macchinari (per il solo villino B);
- L'impianto per il riscaldamento, il relativo serbatoio per il combustibile ubicato al di fuori del villino B, sul lato nord;
- I resedi est e nord degli edifici e la rampa di accesso ai box.

Nota: si specifica che l'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel villino A, non servito da ascensore.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO -1**

- L'immobile è corredato da parti a comune, come si evince dal regolamento e tabelle condominiali allegati:
- Ingresso, scale e relativo andito;
  - Terrazza di copertura adibita a stenditoio;
  - Gli impianti per l'acqua e l'elettricità ed il gas fino a punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei vari appartamenti;
  - Le porte, le installazioni i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune;
  - L'ascensore ed i relativi macchinari (per il solo villino B);
  - L'impianto per il riscaldamento, il relativo serbatoio per il combustibile ubicato al di fuori del villino B, sul lato nord;
  - I resedi est e nord degli edifici e la rampa di accesso ai box.

Nota: si specifica che l'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel villino A, non servito da ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO 2**

L'immobile non risulta gravato da usi civici, censo o livelli.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO -1**

L'immobile non risulta gravato da usi civici, censo o livelli.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO 2**

Fondazioni del tipo plinti e fondazioni continue.

Murature a mattoni pieni e forati.

Opere in cemento armato: plinti, pilastri, travi, ecc.

Solai: in strutture prefabbricate SAP.

Scale: in cemento armato.

Copertura: a padiglione.

Pavimentazione interna: gres porcellanato

Altezza interna utile: 3,00 metri

Infissi esterni ed interni: porte interne in legno, infissi in legno con vetrocamera

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico funzionante, riscaldamento centralizzato.

Caldaia per la produzione di ACS.

All'appartamento si accede da vano scala condominiale.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO -1**

Fondazioni del tipo plinti e fondazioni continue.

Murature a mattoni pieni e forati.

Opere in cemento armato: plinti, pilastri, travi, ecc.

Solai: in strutture latero-cemento.

Rampa: in cemento armato.

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO 2**

L'immobile risulta libero

Non risultano contratti di locazione depositati all'Agenzia delle Entrate.

Si rende noto però che, durante le operazioni di rilievo, sono state riscontrate tracce di recente abitazione dell'immobile (riscaldamento acceso, caldaia per produzione di acqua calda sanitaria accesa, frigorifero con alimenti, notebook in carica, impianto elettrico attivo).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO -1**

L'immobile risulta libero

Non risultano contratti di locazione depositati all'Agenzia delle Entrate.

Si rende noto che ad oggi il garage risulta occupato da oggetti di varia natura e scarso valore.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/01/1997 al 21/09/2015	**** Omissis ****	<b>Atto di permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cappellini Giulio Cesare	21/01/1997	57598	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	11/02/1997	1120	841
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 21/09/2015 al	**** Omissis ****	<b>Atto amministrativo di certificato di denuncia successione</b>			

23/10/2024		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pistoia	13/09/2018	14170	88888
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	14/09/2018	7680	5260
		<b>Registrazione</b>			
Dal 02/10/2020 al 23/10/2024	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>ATTO GIUDIZIARIO (accettazione espressa di eredità)</b>			
		TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE	02/10/2020	5974	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	05/09/2023	8414	5753
<b>Registrazione</b>					
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO -1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 21/01/1997 al 21/09/2015	**** Omissis ****	<b>Atto di permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cappellini Giulio Cesare	21/01/1997	57598	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	11/02/1997	1120	841

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/10/2020 al 23/10/2024	**** Omissis ****	ATTO GIUDIZIARIO (accettazione espressa di eredità)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE	02/10/2020	5974	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	05/09/2023	8414	5753
		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

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 23/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Pistoia il 15/04/2011  
Reg. gen. 3070 - Reg. part. 626  
Importo: € 461.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Decreto ingiuntivo** derivante da Tribunale Ordinario di Pistoia  
Iscritto a Pistoia il 17/02/2022

Reg. gen. 1493 - Reg. part. 184

Importo: € 10.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 7.649,97

N° repertorio: 1361

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 13/09/2024

Reg. gen. 8366 - Reg. part. 5825

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Per quanto riguarda gli oneri di cancellazione, il sottoscritto CTU ha ricevuto le seguenti informazioni dagli addetti del servizio immobiliare di Pistoia:

- cancellazione ipoteca volontaria: 35€;
- ipoteca giudiziale: 0,5% del valore iscritto (minimo di 168€) più 94 euro per bolli ed imposte;
- ipoteca legale: 0,5% del valore iscritto (minimo di 168€) più 94 euro per bolli ed imposte;
- pignoramento: 262€.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO - 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 23/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

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

Iscritto a Pistoia il 15/04/2011

Reg. gen. 3070 - Reg. part. 626

Importo: € 461.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Decreto ingiuntivo** derivante da Tribunale Ordinario di Pistoia

Iscritto a Pistoia il 17/02/2022

Reg. gen. 1493 - Reg. part. 184

Importo: € 10.000,00

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



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 7.649,97  
N° repertorio: 1361

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 13/09/2024  
Reg. gen. 8366 - Reg. part. 5825  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Per quanto riguarda gli oneri di cancellazione, il sottoscritto CTU ha ricevuto le seguenti informazioni dagli addetti del servizio immobiliare di Pistoia:

- cancellazione ipoteca volontaria: 35€;
- ipoteca giudiziale: 0,5% del valore iscritto (minimo di 168€) più 94 euro per bolli ed imposte;
- ipoteca legale: 0,5% del valore iscritto (minimo di 168€) più 94 euro per bolli ed imposte;
- pignoramento: 262€.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO 2**

Il Regolamento Urbanistico del comune di Pistoia è stato adottato con DCC n.35 del 10.03.2010 ed approvato DCC n.35 del 17.04.2013, con pubblicazione sul BURT n.24 del 12.06.2013. L'ultima variante è stata approvata con DCC n.119 del 27.07.2021, pubblicata sul BURT n.37 del 15.09.2021.

Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, ricade in zona "Tessuti di recente formazione - TR2 - Tessuti di recente formazione da riordinare-riqualificare", normato dall' art. 41 delle NTA. Di seguito l'estratto:

Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare)

1. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie:
2. TR1: tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria.
3. TR2: tessuti nei quali sono riconoscibili condizioni di disordine urbanistico e una insufficiente dotazione dei servizi pubblici.
4. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968.
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - \* residenziale;
  - \* direzionale e di servizio;
  - \* artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria

e ambientale;

\* commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita;

\* turistico-ricettiva extra-alberghiera;

\* pubbliche o di interesse pubblico;

\* parcheggio a servizio delle attività ammesse;

\* verde privato.

6. Gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni.

7. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di Sua inferiore a 45 mq., fanno eccezione:

- gli interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing – vedi anche il comma 5 del successivo art. 53) nei quali la SU può essere ridotta a 38 mq per alloggio purché tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi ricavati e previa verifica della corrispondenza con gli standard;

- gli interventi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla specifica normativa.

8. Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art.38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1; le altezze dei nuovi edifici ricostruiti non dovranno superare le altezze degli edifici adiacenti, nel rispetto dei limiti previsti all'art. 27, c1, lettera a) del presente RU. Per la ristrutturazione edilizia è ammesso l'aumento di superficie da ritrovare all'interno dell'involucro esistente.

9. Per gli edifici storici compresi all'interno delle zone TR1 e TR2 e individuati nella planimetria 1:2.000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento con le relative sigle, sono ammessi gli interventi per le rispettive classi di cui all'art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili).

10. Le autorimesse interrato sono consentite nei tessuti TR1 TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico di cui al precedente art. 39.

11. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di SCal non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data del 17/04/2013 e per ogni unità immobiliare con destinazione d'uso di interesse collettivo esistente alla data del 31/12/2005 alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade) e delle altezze massime previste dall'art. 27, comma 1 lettera a):

- nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione;

- nei casi di patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invarianti tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme;

- nei casi di edifici condominiali l'intervento dovrà essere realizzato sulla base di un progetto unitario esteso all'intero immobile e approvato dai condomini;

- qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola o a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le zone omogenee TR,VP e agricola;

- adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento.

11bis. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SU per alloggio, a condizione:

- che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B;

- che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R;

- che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i.

Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire.

11ter. Per i tessuti TR2 gli interventi di cui al comma precedente, interessanti almeno una unità abitativa, sono ammessi solo se accompagnati da schemi di inquadramento urbanistico limitati alla presentazione di una planimetria in scala 1/1.000 che evidenzia la relazione dell'intervento con le aree adiacenti ed in particolare con le opere pubbliche e gli spazi pubblici. Tali interventi non sono assoggettabili alla disciplina della SCIA di cui

all'art.135, comma 2, lettera e) della L.R. 65/2014 ma devono essere necessariamente assoggettati a permesso di costruire.

11quater. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SCal per alloggio, a condizione :

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

Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire.

12. Fermo restando l'obbligo di verifica della dotazione dei parcheggi di cui al seguente articolo 62, nei casi di impossibilità di reperimento degli stessi ne è consentita la monetizzazione.

Con D.C.C n. 133 dell' 08/07/2020 è stato dato l'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 L.R. 65/2014 ed art. 21 della disciplina PIT/PPR per la redazione del Piano Operativo Comunale (POC).

L'attuale Piano Strutturale del comune di Pistoia è stato adottato con D.C.C n. 34 del 26.02.2002 approvato con D.C.C n. 68 del 19.04.2004.

Il Piano Strutturale di Pistoia è stato adottato con D.C.C n. 76 del 11.11.2024 e pubblicato sul BURT n. 49 del 04.12.2024.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO -1**

Si veda quanto riportato per l'immobile.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO 2**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il complesso, di cui l'immobile oggetto della stima fa parte, è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n. 11382/126 del 17/01/1969 e della variante in corso d'opera 11382/1861 dell'11/08/1969.

Il certificato di Abitabilità presenta i seguenti estremi: n. 15675/970 del 18/11/1970.

E' stata poi presentata istanza n. 8940/21/1 P.G. 037871 del 27/06/1976 a sanatoria delle parti interne, a cui hanno fatto seguito le sanatorie:

- per parti esclusive, è stata rilasciata Autorizzazione in Sanatoria n. 595 dell' 08/11/1990 su domanda di condono presentata il 03/12/1986 al n. 71161 di protocollo generale (pratica n. 8992/21);
- per le parti a comune è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n. 1029 dell'11/11/1994 su domanda di condono presentata il 12/05/1986 al n. 28438 di protocollo generale (pratica n. 7734/21).

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e il progetto allegato all'ultima autorizzazione (Autorizzazione in Sanatoria n. 595 dell' 08/11/1990), e precisamente:

- Chiusura della terrazza con accesso dalla cucina mediante infissi in alluminio e vetro opaco;
- lievi difformità planimetriche rientranti nelle tolleranze edilizie di cui all'art. 34/bis L. 380/2001.

Quanto sopra descritto risulta sanabile mediante Permesso di Costruire in Sanatoria, previa autorizzazione condominiale. In particolare secondo l'art. 41 delle NTA del comune di Pistoia sono ammissibili ampliamenti nella misura di 10 mq di SCal, a condizione, come recita lo stesso articolo:

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

Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire."

Per detta regolarizzazione sono previste le seguenti spese:

- diritti di segreteria 200,00 €;
- spese tecniche 2.500,00 €;
- oneri di urbanizzazione 300 €;
- costo di costruzione 85,00;
- aggiornamento planimetria catastale mediante DOCFA 500,00 €;
- bolli per variazione catastale 50,00 €;
- sanzione amministrativa 1.000,00 €.

In alternativa alla sanatoria, è possibile sostituire la chiusura esistente realizzata senza titolo con una vetrata panoramica cosiddetta VEPA, ai sensi dell'art. 6 co. 1 lett. b/bis della L. 380/2001. In questo caso non sono necessari adeguamento catastale e pratica edilizia, ferma restando la necessità di autorizzazione condominiale.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO -1**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il complesso, di cui l'immobile oggetto della stima fa parte, è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n. 11382/126 del 17/01/1969 e della variante in corso d'opera 11382/1861 dell'11/08/1969.

Il certificato di Abitabilità presenta i seguenti estremi: n. 15675/970 del 18/11/1970.

Sono state poi presentate le seguenti sanatorie:

- per parti esclusive, è stata rilasciata Autorizzazione in Sanatoria n. 595 dell' 08/11/1990 su domanda di condono presentata il 03/12/1986 al n. 71161 di protocollo generale (pratica n. 8992/21);
- per le parti a comune è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n. 1029 dell'11/11/1994 su domanda di condono presentata il 12/05/1986 al n. 28438 di protocollo generale (pratica n. 7734/21).



**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.

Lo stato dei luoghi risulta conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO 2**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.471,79

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.077,41

Come riportato da BRB amministrazioni condominiali, alla data odierna non sono state deliberate opere di ristrutturazione del fabbricato, tuttavia lo scorso anno è stato dato incarico alla redazione di un computo metrico estimativo delle opere di ristrutturazione del fabbricato e visto lo stato conservativo dello stesso, è prevedibile la necessità di eseguire alcuni lavori. A seguito della raccolta dei preventivi redatti secondo il computo suddetto possono essere stimate opere comprese tra i 200.000 e i 400.000 Euro.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO -1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per l'appartamento.

**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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano 2

L'immobile fa parte di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale posto nel comune di Pistoia viale Adua, ed esattamente: appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, composto da ingresso, cucina, soggiorno, servizio igienico, due camere e due terrazzi. All'immobile si accede dal civico n. 495 di viale Adua, previo passaggio da vano scala condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 766, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 167.376,00

La stima del bene oggetto della procedura è stata condotta attraverso un'analisi comparativa che ha preso in considerazione il valore di mercato reale (espresso in €/mq) dedotto dall'esame di due immobili simili compravenduti negli anni 2023 e 2024. Sono stati inoltre presi in considerazione i valori OMI per la zona di riferimento in un arco temporale compreso tra gli anni 2017 e 2024. La comparazione di questi dati, tenuto conto delle specificità dell'immobile oggetto di stima, ha portato ad identificare un valore di mercato pari a 1600,00 €/mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano -1

L'immobile fa parte di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale posto nel comune di Pistoia viale Adua, ed esattamente: garage posto al piano interrato, precisamente il secondo a sinistra per chi accede dalla rampa carrabile, composto da un unico vano. All'immobile si accede dal pubblico viale Adua previo passaggio da rampa carrabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 766, Sub. 23, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 20.800,00

La stima del bene oggetto della procedura è stata condotta attraverso un'analisi comparativa che ha preso in considerazione il valore di mercato reale (espresso in €/mq) dedotto dall'esame di due immobili simili compravenduti negli anni 2023 e 2024. Sono stati inoltre presi in considerazione i valori OMI per la zona di riferimento in un arco temporale compreso tra gli anni 2017 e 2024. La comparazione di questi dati, tenuto conto delle specificità dell'immobile oggetto di stima, ha portato ad identificare un valore di mercato pari a 1600,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pistoia (PT) - viale	104,61 mq	1.600,00 €/mq	€ 167.376,00	100,00%	€ 167.376,00



Adua n. 395, piano 2					
<b>Bene N° 2</b> - Garage Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano -1	13,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 20.800,00	100,00%	€ 20.800,00
Valore di stima:					€ 188.176,00

Valore di stima: € 188.176,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Meccanismi d'asta	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4635,00	€
Spese condominiali insolute	6077,41	€
Voltura catastale	321,00	€

**Valore finale di stima: € 165.733,79**

La stima del bene oggetto della procedura è stata condotta attraverso un'analisi comparativa che ha preso in considerazione il valore di mercato reale (espresso in €/mq) dedotto dall'esame di due immobili simili compravenduti negli anni 2023 e 2024. Sono stati inoltre presi in considerazione i valori OMI per la zona di riferimento in un arco temporale compreso tra gli anni 2017 e 2024. La comparazione di questi dati, tenuto conto delle specificità dell'immobile oggetto di stima, ha portato ad identificare un valore di mercato pari a 1600,00 €/mq.

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.

Lucca, li 10/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Troiano Duccio

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano 2

L'immobile fa parte di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale posto nel comune di Pistoia viale Adua, ed esattamente: appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, composto da ingresso, cucina, soggiorno, servizio igienico, due camere e due terrazzi. All'immobile si accede dal civico n. 495 di viale Adua, previo passaggio da vano scala condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 766, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il Regolamento Urbanistico del comune di Pistoia è stato adottato con DCC n.35 del 10.03.2010 ed approvato DCC n.35 del 17.04.2013, con pubblicazione sul BURT n.24 del 12.06.2013. L'ultima variante è stata approvata con DCC n.119 del 27.07.2021, pubblicata sul BURT n.37 del 15.09.2021. Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, ricade in zona "Tessuti di recente formazione - TR2 - Tessuti di recente formazione da riordinare-riqualificare", normato dall' art. 41 delle NTA. Di seguito l'estratto: Art. 41 Tessuti prevalentemente residenziali di impianto recente TR1 (consolidati) e TR2 (da riordinare) 1. Sono tessuti urbani, prevalentemente residenziali, di formazione recente e sono suddivisi in due principali categorie: 2. TR1: tessuti nei quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti e consolidati che organizzano i rapporti fra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e dei servizi e maglia viaria. 3. TR2: tessuti nei quali sono riconoscibili condizioni di disordine urbanistico e una insufficiente dotazione dei servizi pubblici. 4. Sono assimilabili alle zone omogenee B del Dm 1444 del 2.4.1968. 5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: \* residenziale; \* direzionale e di servizio; \* artigianale di servizio e artigianale in genere, se compatibile con le vigenti norme in materia igienico-sanitaria e ambientale; \* commerciale, fino a 400 mq di superficie di vendita; \* turistico-ricettiva extra-alberghiera; \* pubbliche o di interesse pubblico; \* parcheggio a servizio delle attività ammesse; \* verde privato. 6. Gli interventi ammessi sugli edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni. 7. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari non è ammessa la formazione di nuovi alloggi di Sua inferiore a 45 mq., fanno eccezione: - gli interventi di edilizia sociale innovativa (tipo co-housing - vedi anche il comma 5 del successivo art. 53) nei quali la SU può essere ridotta a 38 mq per alloggio purché tale dimensione non interessi più del 20% degli alloggi ricavati e previa verifica della corrispondenza con gli standard; - gli interventi di edilizia residenziale pubblica soggetti alla specifica normativa. 8. Per gli edifici esistenti privi di classificazione ai sensi del precedente art.38 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica Ru1; le altezze dei nuovi edifici ricostruiti non dovranno superare le altezze degli edifici adiacenti, nel rispetto dei limiti previsti all'art. 27, c1, lettera a) del presente RU. Per la ristrutturazione edilizia è ammesso l'aumento di superficie da ritrovare all'interno dell'involucro esistente. 9. Per gli edifici storici compresi all'interno delle zone TR1 e TR2 e individuati nella planimetria 1:2.000 Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento con le relative sigle, sono ammessi gli interventi per le rispettive classi di cui all'art. 38 (Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili). 10. Le autorimesse interrato sono consentite nei tessuti TR1 TR2 purché la loro costruzione non interessi edifici storici compresi in detti tessuti; in questo caso la loro realizzazione è condizionata al rispetto delle invarianti tipo-morfologiche individuate dal rilievo critico di cui al precedente art. 39. 11. Per i tessuti TR1, sulla base di progetti estesi all'intero resede di riferimento, sono consentiti incrementi "una tantum" di SCal non superiori a 25 mq per ogni alloggio esistente alla data del 17/04/2013 e per ogni unità immobiliare con destinazione d'uso di interesse collettivo esistente alla data del 31/12/2005 alle seguenti condizioni, fatto salvo il rispetto delle norme relative alle distanze minime (fra fabbricati, dai confini e dalle strade) e delle altezze massime previste dall'art. 27, comma 1 lettera a): - nel caso di incrementi distaccati dall'alloggio dovrà essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo relativo al carattere di pertinenzialità della nuova costruzione; - nei casi di

patrimonio edilizio storico, si dovranno localizzare detti incrementi volumetrici, nel rispetto delle invariante tipologiche e delle altre prescrizioni contenute nelle presenti norme; - nei casi di edifici condominiali l'intervento dovrà essere realizzato sulla base di un progetto unitario esteso all'intero immobile e approvato dai condomini; - qualora l'incremento interessi un resede di riferimento che si estende in area agricola o a verde privato, al di fuori del tessuto residenziale TR, l'intervento potrà derogare dal rispetto delle distanze dai confini tra le zone omogenee TR,VP e agricola; - adeguare, relativamente alla sola nuova superficie costruita, le prestazioni energetiche delle unità immobiliari di cui si prevede l'ampliamento. 11bis. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SU per alloggio, a condizione: - che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B; - che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R; - che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i. Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire. 11ter. Per i tessuti TR2 gli interventi di cui al comma precedente, interessanti almeno una unità abitativa, sono ammessi solo se accompagnati da schemi di inquadramento urbanistico limitati alla presentazione di una planimetria in scala 1/1.000 che evidenzia la relazione dell'intervento con le aree adiacenti ed in particolare con le opere pubbliche e gli spazi pubblici. Tali interventi non sono assoggettabili alla disciplina della SCIA di cui all'art.135, comma 2, lettera e) della L.R. 65/2014 ma devono essere necessariamente assoggettati a permesso di costruire. 11quater. In aggiunta agli incrementi "una tantum" di cui sopra, può essere realizzato un ulteriore incremento di 10 mq di SCal per alloggio, a condizione : - che l'intero immobile, esistente ed in ampliamento, raggiunga la classe energetica B; - che l'ampliamento proposto nel suo complesso non superi il 20 % del Volume Edificabile dell'edificio principale, calcolato secondo le indicazioni di cui all'art. 23 del D.P.G.R. 39/R; - che sia conforme alle prescrizioni indicate dalla L.R.T sul rischio idraulico 41/2018 e s.m.i. Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al presente premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire. 12. Fermo restando l'obbligo di verifica della dotazione dei parcheggi di cui al seguente articolo 62, nei casi di impossibilità di reperimento degli stessi ne è consentita la monetizzazione. Con D.C.C n. 133 dell' 08/07/2020 è stato dato l'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 L.R. 65/2014 ed art. 21 della disciplina PIT/PPR per la redazione del Piano Operativo Comunale (POC). L'attuale Piano Strutturale del comune di Pistoia è stato adottato con D.C.C n. 34 del 26.02.2002 approvato con D.C.C n. 68 del 19.04.2004. Il Piano Strutturale di Pistoia è stato adottato con D.C.C n. 76 del 11.11.2024 e pubblicato sul BURT n. 49 del 04.12.2024.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano -1

L'immobile fa parte di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale posto nel comune di Pistoia viale Adua, ed esattamente: garage posto al piano interrato, precisamente il secondo a sinistra per chi accede dalla rampa carrabile, composto da un unico vano. All'immobile si accede dal pubblico viale Adua previo passaggio da rampa carrabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 766, Sub. 23, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si veda quanto riportato per l'immobile.

**Prezzo base d'asta: € 165.733,79**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
23 di 25



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.733,79**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 766, Sub. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	104,61 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in normale stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile fa parte di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale posto nel comune di Pistoia viale Adua, ed esattamente: appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, composto da ingresso, cucina, soggiorno, servizio igienico, due camere e due terrazzi. All'immobile si accede dal civico n. 495 di viale Adua, previo passaggio da vano scala condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - viale Adua n. 395, piano -1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 178, Part. 766, Sub. 23, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il box auto appare in mediocre stato conservativo. Per ottenere un normale stato conservativo si prevedono opere quali: - rasatura e stuccatura di pareti e soffitto; - imbiancatura di pareti e soffitto. Il tutto per un importo complessivo a corpo di 1.500,00/2.000,00 €.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile fa parte di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale posto nel comune di Pistoia viale Adua, ed esattamente: garage posto al piano interrato, precisamente il secondo a sinistra per chi accede dalla rampa carrabile, composto da un unico vano. All'immobile si accede dal pubblico viale Adua previo passaggio da rampa carrabile.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO 2

## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 13/09/2024

Reg. gen. 8366 - Reg. part. 5825

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIALE ADUA N. 395, PIANO -1

## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 13/09/2024

Reg. gen. 8366 - Reg. part. 5825

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

