

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zullino Maria Luciana, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2024 del R.G.E.

promossa da

[Redacted]
Codice fiscale: [Redacted]
contro

[Redacted]
Codice fiscale: [Redacted]

[Redacted]
Codice fiscale: [Redacted]



Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	10
Stato conservativo	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	14
Descrizione.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini.....	15
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali.....	16
Stato conservativo	17
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Lotto 3.....	19
Descrizione.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20



Titolarità	20
Confini	20
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali	21
Stato conservativo	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali	24
Lotto 4	25
Descrizione	26
Completezza documentazione ex art. 567	26
Titolarità	26
Confini	27
Consistenza	27
Cronistoria Dati Catastali	27
Dati Catastali	28
Stato conservativo	28
Servitù, censo, livello, usi civici	28
Caratteristiche costruttive prevalenti	28
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali	29
Formalità pregiudizievoli	30
Normativa urbanistica	31
Regolarità edilizia	31
Lotto 5	33
Descrizione	34
Completezza documentazione ex art. 567	34
Titolarità	34
Confini	34
Consistenza	35
Cronistoria Dati Catastali	35
Dati Catastali	36
Stato conservativo	36



Servitù, censo, livello, usi civici	36
Caratteristiche costruttive prevalenti	37
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali	37
Formalità pregiudizievoli	39
Normativa urbanistica	40
Regolarità edilizia	40
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Lotto 6	42
Descrizione	43
Completezza documentazione ex art. 567.....	43
Titolarità	43
Confini.....	43
Consistenza.....	44
Cronistoria Dati Catastali.....	44
Dati Catastali	46
Stato conservativo	47
Servitù, censo, livello, usi civici.....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti	47
Stato di occupazione	47
Provenienze Ventennali	48
Formalità pregiudizievoli	49
Normativa urbanistica	49
Regolarità edilizia	50
Stima / Formazione lotti	52
Lotto 1	52
Lotto 2	53
Lotto 3	54
Lotto 4	55
Lotto 5	56
Lotto 6	58
Riepilogo bando d'asta	61
Lotto 1	61
Lotto 2	61
Lotto 3	61
Lotto 4	62
Lotto 5	62
Lotto 6	62



Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 75/2024 del R.G.E.....	64
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 15.200,00	64
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 4.800,00	64
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 4.180,00	65
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 263.175,00	65
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 70.020,00	65
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 336.228,00	66
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	67
Bene N° 1 - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - via Arcigliano e Fabbrica, loc. Fabbrica, piano T.....	67
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - via Arcigliano e Fabbrica.....	67
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via Arcigliano e Fabbrica, loc. Fabbrica, piano T	67
Bene N° 4 - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via Gellina 1, loc. Caloria, piano T-1	67
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - via Carlo Benso di Cavour 37, piano 2	68
Bene N° 6 - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - via Padre Giovanni Antonelli 454, piano T-1-2.....	68



In data 30/07/2024, il sottoscritto Arch. Zullino Maria Luciana, con studio in Corso Indipendenza, 54 - 51011 - Buggiano (PT), email hallo@cookobio.com, PEC marialuciana.zullino@archiworldpec.it, Tel. 338 2268106, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - via Arcigliano e Fabbrica, loc. Fabbrica, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - via Arcigliano e Fabbrica
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via Arcigliano e Fabbrica, loc. Fabbrica, piano T
- **Bene N° 4** - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via Gellina 1, loc. Caloria, piano T-1
- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - via Carlo Benso di Cavour 37, piano 2
- **Bene N° 6** - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - via Padre Giovanni Antonelli 454, piano T-1-2





LOTTO 1



Firmato Da: ZULLINO MARIA LUCIANA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 396e33



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - via Arcigliano e Fabbrica, loc. Fabbrica, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di aree urbane di pertinenza degli edifici esistenti a corredo di un intervento di ristrutturazione del borgo in zona collinare/boschiva, in loc Fabbrica di Arcigliano, a pochi chilometri dalla città di Pistoia, posta ad un'altitudine di ml 400 s.l.m. La strada che conduce a tale abitato risulta molto sconnessa e di non facile percorrenza.

Dette aree sono nei pressi dei numeri civici 8 e 10 della via di Arcigliano e Fabbrica

L'area individuata dal mappale 6 dà accesso a unità immobiliari di differenti proprietà; l'area individuata dal mappale 7 permette il passaggio al retro dei fabbricati; sull'area individuata dal mappale 9, insistono tre contatori del gas e questa stessa permette l'accesso al subalterno 10.

Non sono aree recintate.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [redacted]
- [redacted] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)
- [redacted] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

l'immobile confina con Via Arcigliano e Fabbrica, proprietà , proprietà , salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	152,00 mq	152,00 mq	1	152,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				152,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono computate come riportato sulle planimetrie catastali

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/01/1999 al 20/05/2009	<input type="text"/> PROP. PER 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 155, Part. 469, Sub. 7 Categoria F1
Dal 08/01/1999 al 20/05/2009	<input type="text"/> PROP. PER 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 155, Part. 469, Sub. 9 Categoria F1
Dal 08/01/1999 al 20/05/2009	<input type="text"/> PROP. PER 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 155, Part. 469, Sub. 6 Categoria F1
Dal 20/05/2009 al 23/12/2024	<input type="text"/> PROP. PER 1/2 <input type="text"/> <input type="text"/> PROP. PER 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 155, Part. 469, Sub. 9 Categoria F1
Dal 20/05/2009 al 23/12/2024	<input type="text"/> PROP. PER 1/2 <input type="text"/> <input type="text"/> PROP. PER 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 155, Part. 469, Sub. 7 Categoria F1
Dal 20/05/2009 al 23/12/2024	<input type="text"/> PROP. PER 1/2 <input type="text"/> <input type="text"/> PROP. PER 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 155, Part. 469, Sub. 6 Categoria F1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	155	469	6		F1							
	155	469	7		F1							
	155	469	9		F1							

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra l'elaborato planimetrico di assegnazione dei subalterni del 2012 e le planimetrie depositate nel 1999: coincidono gli identificativi 6, 7 e 9 ma le planimetrie del 6 e del 9 risultano invertite.

PRECISAZIONI

Dal subalterno 6 della particella 469 si accede al piano terra dei subalterni 8 e 11, oltre che alla ex chiesa che vi si affaccia.

Tramite la particella 7 si accede al retro dei fabbricati.

Tramite la particella 9 si accede a contatori del gas privati, oltre che al sub 10.

STATO CONSERVATIVO

Buono stato di conservazione e manutenzione

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Negli atti di trasferimento a terzi che si affacciano su tali aree, in particolar modo con riferimento all'area identificata dal sub 6 del mappale 469 che costituisce una piazzetta di affaccio e accesso a diverse differenti proprietà, viene riportata la servitù di passo a favore di queste ultime.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sono aree prevalentemente pavimentate a pietra naturale, cemento e a verde.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1995 al 20/05/2009	[redacted] consede in PISTOIA; PROPRIETARIA PER 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cappellini Giulio Cesare	19/06/1995	53785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	11/07/1995	4489	3012
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PISTOIA	10/07/1995	1417	
		Dal 20/05/2009 al 23/12/2024	[redacted] nato a PISTOIA IL 30/01/1970; PROPRIETARIO PER 1/2 [redacted] [redacted] nato a PISTOIA IL 06/01/1964; PROPRIETARIO PER 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Assegnazione a socio	
Rogaute	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Marrese Antonio	20/05/2009			115320	10228
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
PISTOIA	27/05/2009			4336	2607
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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 23/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 19/06/2024

Reg. gen. 5882 - Reg. part. 4063

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'attuale Regolamento Urbanistico inserisce le aree nei "Borghi di collina e di montagna TS4" di cui all'art.34 e art. 38.

Sulle aree insite il vincolo paesaggistico, Aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del D.L. 42/2004 (art. 69 dell'RU).

Si evidenzia che il nuovo Piano Strutturale è stato adottato in data 11/11/2024 e sono in corso le osservazioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

I lavori di ristrutturazione dell'antico borgo sono stati autorizzati con:

Pratica 1655/94:

Concessione Edilizia 174/95

Concessione Edilizia 453/97 (variante alla 174/95)

Concessione Edilizia 183/98 (variante alla 453/97)

Abitabilità/Agibilità 54/98

Le aree in oggetto, soprattutto quella costituente la piazzetta, sono di remota costruzione e ristrutturate durante i lavori del 1995 e seguenti.

- 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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.
Essendo aree scoperte, le dichiarazioni di conformità degli impianti non esistono.

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

Non risulta esistere più una gestione condominiale del complesso immobiliare.
Il professionista che appare ancora in targhetta all'inizio del borgo, ha dichiarato di essere stato esonerato della gestione ormai da qualche anno.





LOTTO 2



Firmato Da: ZULLINO MARIA LUCIANA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 396e33



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - via Arcigliano e Fabbrica

DESCRIZIONE

Porzione di terreno per lo più boschivo non facilmente identificabile sul posto perchè non accessibile dalla strada, sito a valle della strada che percorre internamente il borgo, all'altezza circa delle aree scoperte di cui al lotto 1, caratterizzato da fitta vegetazione e cospicua pendenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI



L'immobile confina con proprietà [redacted], proprietà [redacted], proprietà [redacted], salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1920,00 mq	1920,00 mq	1	1920,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1920,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1920,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 11/05/2001	[redacted] usufruttuaria parziale; [redacted] proprietaria	Catasto Terreni Fg. 154, Part. 20 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1920 Reddito dominicale € 3,47 Reddito agrario € 2,48
Dal 11/05/2001 al 23/12/2024	[redacted] prop. per 1/2; [redacted] [redacted] prop. per 1/2;	Catasto Terreni Fg. 154, Part. 20 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1920 Reddito dominicale € 3,47 Reddito agrario € 2,48

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
154	20				Oliveto	3	1920 mq	3,47 €	2,48 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Per quello che è stato possibile verificare, il terreno risulta non coltivato ed invaso dalla vegetazione spontanea.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/2001 al 23/12/2024	nato a Pistoia il 06/01/1964; prop. per 1/2 [redacted] nato a Pistoia il [redacted] prop. per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cappellini Giulio Cesare	11/05/2001	67913	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	18/05/2001	3985	2600
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 23/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 19/06/2024

Reg. gen. 5882 - Reg. part. 4063

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'attuale Regolamento Urbanistico inserisce l'area in Territorio Rurale, Ambiti forestali di boschi e radure di cui all'art.89; Territorio Rurale, Ambiti di collina e di montagna, Terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica di cui all'art. 87.

Si evidenzia che il nuovo Piano Strutturale è stato adottato in data 11/11/2024 e sono in corso le osservazioni.



LOTTO 3



Firmato Da: ZULLINO MARIA LUCIANA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 396e33



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via Arcigliano e Fabbrica, loc Fabbrica, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di posto auto non coperto facente parte di un'area adibita a parcheggio, non pavimentata, facilmente accessibile dalla strada carrabile di accesso al borgo, con ampi spazi di manovra. Esso risulta il secondo della serie cominciando da destra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: I [redacted]
- [redacted] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: F [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)
- [redacted] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI



L'immobile confina con proprietà [redacted], proprietà [redacted], proprietà [redacted], salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/2003 al 20/05/2009	[redacted] prop. per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 155, Part. 493, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Rendita € 32,18 Piano T
Dal 20/05/2009 al 23/12/2024	[redacted] PROP. PER 1/2 [redacted] PROP. PER 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 155, Part. 493, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 32,38 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	155	493	2		C6	1	11	11 mq	32,38€	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in stato di abbandono

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Posto auto non asfaltato (per lo più con fondo in terra ed erba), scoperto e non delimitato ma solo indicativamente individuato per la presenza di una staccionata in legno che scandisce la larghezza anche dei posti auto limitrofi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/1995 al 20/05/2009	<div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> consede in PISTOIA; PROP. PER 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin-top: 5px;"></div>	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cappellini Giulio Cesare	05/09/1995	54191	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	PISTOIA	19/09/1995	5867	3981	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 20/05/2009 al 23/12/2024	<div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> nato a PISTOIA il <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> ; prop. per 1/2 <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> nato a PISTOIA il 06/01/1964; prop. per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marrese Antonio	20/05/2009	115320	10228
		Trascrizione			



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
PISTOIA	27/05/2009	4336	2607
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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 23/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISTOIA il 19/06/2024
Reg. gen. 5882 - Reg. part. 4063
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'attuale Regolamento Urbanistico inserisce l'area nelle Aree di notevole interesse pubblico ex art. 136 del DL 42/2004" di cui all'art.69; Territorio rurale, Ambiti di collina e di montagna di cui all'art.87.

Si evidenzia che il nuovo Piano Strutturale è stato adottato in data 11/11/2024 e sono in corso le osservazioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 non risulta agibile.



Pratica 1655/94:

Concessione Edilizia 174/95

Concessione Edilizia 453/97 (variante alla 174/95)

Concessione Edilizia 183/98 (variante alla 453/97)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risulta esistere più una gestione condominiale del complesso immobiliare.

Il professionista che appare ancora in targhetta all'inizio del borgo, ha dichiarato di essere stato esonerato della gestione ormai da qualche anno.

LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via Gellina 1, loc. Caloria, piano T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di fabbricato colonico a due piani, corredato di resede esclusivo, posta in zona collinare a pochi chilometri dalla città di Pistoia.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile confina con proprietà [redacted], proprietà [redacted] per più lati, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,43 mq	55,70 mq	1	55,70 mq	2,75 m	T
Abitazione	60,50 mq	83,70 mq	1	83,70 mq	2,85 m	1
Locale di deposito	23,10 mq	36,20 mq	0,20	7,24 mq	2,70 m	T
Cortile	355,00 mq	355,00 mq	0,18	63,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				210,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				210,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/2009 al 31/03/2009	[redacted] PROP. PER 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 167, Part. 117, Sub. 7 Categoria A4 Cl.7, Cons. 8 Rendita € 475,14 Piano T-1
Dal 31/03/2009 al 14/10/2016	[redacted] PROP. PER 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 167, Part. 117, Sub. 7 Categoria A4 Cl.7, Cons. 8 Rendita € 475,14 Piano T-1
Dal 14/10/2016 al 23/11/2017	[redacted] PROP. PER 1/2; [redacted] PROP. PER 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 167, Part. 117, Sub. 7 Categoria A4 Cl.7, Cons. 8 Rendita € 475,14 Piano T-1
Dal 23/11/2017 al 23/12/2024	[redacted] PROP. PER 1/2; [redacted] PROP. PER 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 167, Part. 117, Sub. 7 Categoria A3 Cl.4, Cons. 8 Superficie catastale 176 mq Rendita € 516,46 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	167	117	7		A3	4	8	176 mq	516,46 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta ristrutturato in tempi recenti e si trova in discrete condizioni di conservazione fatta eccezione macchie di umido per infiltrazioni dal tetto in due camere al piano primo e tracce di umidità di risalita al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso al subalterno contiguo (subalterno 9) di proprietà di avviene attraverso l'area di pertinenza del sub 7, oggetto del pignoramento.

Nell'atto di compravendita trascritto nel RP 2114/78, all'art. 3° di pag. 5 viene riportato:

"La parte venditrice riserva a favore dei beni che residuano la sua proprietà (mapp.131, 130 e 129 ed ulteriori, la servitù di passo e transito con qualsiasi mezzo possibile, in relazione all'attuale stato di fatto, e senza limiti di tempo, attraverso il resede e l'aia a corredo dei lati est e sud della casa colonica oggetto della presente compravendita (mappale 132 parte), fino alla strada comunale. Le parti convengono che la servitù verrà automaticamente a cessare allorchè i proprietari del bene gravato avranno provveduto a realizzare a loro cura e spese una nuova strada di accesso a servizio del fondo di proprietà ..."

Si allega copia dell'atto per le verifiche di sussistenza.

Nell'Atto di divisione trascritto al RP 2287/2002, a pag. 10:

"Precisano i dividendi che non costituisce oggetto della presente divisione e resta di loro proprietà indivisa in ragione di metà ciascuno, la striscia di terreno ad uso passo a comune identificata al Catasto Terreni di Pistoia nel foglio 167 dalle particelle 552, 553 e 554..."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Come edificio colonico di remota costruzione, fu realizzato presumibilmente con murature in pietrame misto a laterizio.

Apparentemente i solai piani e di copertura sono in latero cemento, con manto di copertura in cotto.

Il fabbricato risulta intonacato internamente ed esternamente. Gli infissi di remota realizzazione sono in legno con scuroli interni. Al piano terra i vani finestra sono dotati di grate in ferro. Le pavimentazioni interne sono in ceramica e resina levigata al piano terreno, graniglia e resina levigata al piano primo. Il bagno e l'angolo cottura non presentano rivestimenti in ceramica. Non ci sono allacciamenti di acqua e gas. Non si rileva impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico è esterno senza canalette di protezione.

La corte esterna risulta per lo più pavimentata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/04/2002 al 02/03/2008	[redacted] nato a PISTOIA il 27/04/1954; PROP. PER 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Donazione e Divisione			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Chiostrini Giulio	03/04/2002	22964	8785
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	24/04/2002	3491	2287
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 02/03/2008 al 14/10/2016	[redacted] nata a PISTOIA il [redacted] PROPRIETARIA PER 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Dichiarazione di Successione			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/03/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	20/08/2010	7150	4520
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

		PISTOIA	02/03/2009	59	1299
Dal 14/10/2016 al 23/12/2024	[redacted] nato a Pistoia il 30/01/1970; proprietà per 1/2; [redacted] nato a Pistoia il [redacted]; proprietà per 1/2; Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/10/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	07/12/2017	10150	6759
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
PISTOIA	05/12/2017	1261	9990		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La Dichiarazione di Successione Testamentaria di [redacted] apertasi il 14/10/2016, con Testamento Notaio Marrese rep. n. 133313 registrato a Pistoia il 05/12/2016 n. 7792/1T, registrata a Pistoia il 05/12/2017 al n. 1261 vol. n. 9990 è stata corretta da Dichiarazione di Successione registrata a Pistoia il 22/11/2018 al n. 881 vol. 9990 e trascritta a Pistoia il 23/11/2018 al Reg. Gen. n. 9746 e Reg. Part. n. 6603: non ha comportato correzioni per i beni oggetto dell'esecuzione. Questa Successione è carente di Accettazione Espresa di Eredità da parte dei sigri [redacted]

La Dichiarazione di Successione Testamentaria di [redacted] apertasi il 02/03/2008, con Testamento Notaio Marrese rep. n. 113462/9616 registrato a Pistoia il 30/04/2008 n. 3645/1T trascritto a Pistoia il 02/05/2008 al Reg. Gen. n. 4052 e Reg. Part. n. 2371, con Atto di integrazione di Legittima Notaio Marrese del 25/02/2009 rep. n. 114688/10088 registrato a Pistoia il 27/02/2009 n. 1465/1T; Accettazione Espresa di Eredità Notaio Marrese del 25/02/2009 rep. n. 114688/10088 trascritta a Pistoia il 28/09/2012 al Reg. Gen. n. 7005 e Reg. Part. n. 5100.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 23/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a PISTOIA il 19/06/2024

Reg. gen. 5882 - Reg. part. 4063

Quota: 1/1

A favore di Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Nell'attuale Piano Strutturale, la proprietà è ricompresa nel Sistema Collinare Pistoiese (art. 55), sub-sistema della Collina Valliva (art. 64); Territorio Rurale, Terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica (art. 87); Classificazione tipologica Edificio Storico Casa Rurale Non Trasformato F2 (art. 38), "con assimilazione alle zone A di cui al D.M. 1444/68, ancorchè non ricadenti all'interno dei tessuti storici".

Nel PIT della regione Toscana, l'area è ricompresa in "Area di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004.

Nella carta dei Vincoli Sovraordinati Centro, sull'area grava il vincolo idrogeologico.

Il tipo di interventi ammissibili sono elencati negli artt. 24 e 37 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente salvo le norme di salvaguardia del Piano Strutturale adottato in data 11/11/2024 ed in corso di osservazioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La porzione di fabbricato identificata dal sub 7 della particella 117 è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi:

- Pratica Edilizia 280/2003, "Manutenzione copertura fabbricato...ed altro"
- SCIA pratica edilizia 791/2014, "Modifiche interne con trasformazione di due vani da rurale a civile".

Con questa pratica vengono previsti alcuni lavori edilizi per entrambe le unità immobiliari del fabbricato (tra cui l'annessione di due vani al piano terra e primo dal subalterno 7 al su 8) ma solo per il subalterno 8 adiacente si specifica la destinazione a civile abitazione mentre per l'unità in oggetto si ribadisce la destinazione di "abitazione a conduzione di fondo agricolo, data la notevole estensione di terreno agricolo di pertinenza (ca 6,5 ettari). Il locale destinato a locale di sgombero al piano terra rimane a destinazione rurale in quanto mantiene la sua funzione di deposito di prodotti agricoli".

Altre pratiche hanno riguardato la particella in questione 117 ma solo relativamente al subalterno attiguo (sub 8) intestato al solo , non facente parte del pignoramento.

Non sono state rintracciate pratiche edilizie specifiche che attestassero la divisione in unità immobiliari separate nè è stato possibile attestare da quando esistano, sebbene per l'unità confinante (sub 8) siano state rilasciate anche Concessione in sanatoria (146/99) ed Accertamento di conformità ai sensi dell'art.13 L. 47/85 (139/97) in cui si dava atto dell'esistenza di due unità separate.

Non risultano pratiche di deruralizzazione della porzione oggetto di pignoramento. Con la sua alienazione disgiunta dal terreno agricolo di pertinenza, se non acquisita da coltivatore, perderà i requisiti di ruralità e necessiterà di pratica di deruralizzazione (costo per gli oneri verdi circa 10.000 € (mq 175x€ 55,05).

- 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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione per quanto riguarda la misurazione degli ambienti e la loro destinazione.





LOTTO 5



Firmato Da: ZULLINO MARIA LUCIANA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 396e33



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - via Carlo Benso di Cavour 37, piano 2

DESCRIZIONE

Trattasi di locale adibito ad ufficio, dotato di locale bagno ed antibagno, al piano secondo di un fabbricato denominato Palazzo Panciaticchi, noto anche come Palazzo del Balli, posto nel pieno centro storico di Pistoia, interdetto al passaggio e parcheggio veicolare.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con parti comuni, proprietà , salvo se altri.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	27,80 mq	35,60 mq	1	35,60 mq	3,75 m	2
Totale superficie convenzionale:				35,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sulla parete del vano ufficio, a destra entrando, sono visibili le tracce della chiusura del vano porta che metteva in comunicazione detto ufficio con i vani attigui.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/1987 al 01/01/1992	[REDACTED] PROP. PER 1/2 [REDACTED] PROP. PER 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 222, Part. 268, Sub. 9 Categoria A10 Cl.7, Cons. 4,5 Rendita € 1,92 Piano 1°-2°
Dal 01/01/1992 al 24/01/2005	[REDACTED] PROP. PER 1/2 [REDACTED] PROP. PER 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 222, Part. 268, Sub. 9 Categoria A10 Cl.7, Cons. 4,5 Rendita € 2.974,70 Piano 1°-2°
Dal 24/01/2005 al 18/04/2006	[REDACTED] PROP. PER 1/2 [REDACTED] PROP. PER 3/18 [REDACTED] PROP. PER 2/18 [REDACTED] PROP. PER 2/18 [REDACTED] PROP. PER 2/18	Catasto Fabbricati Fg. 222, Part. 268, Sub. 9 Categoria A10 Cl.7, Cons. 4,5 Rendita € 2.974,79 Piano 1°-2°
Dal 18/04/2006 al 02/03/2008	[REDACTED] PROP. PER 1/2 [REDACTED] PROP. PER 3/14 [REDACTED] PROP. PER 2/14 IRENE PROP. PER 2/14	Catasto Fabbricati Fg. 222, Part. 268, Sub. 9 Categoria A10 Cl.7, Cons. 4,5 Rendita € 2.974,79 Piano 1°-2°
Dal 02/03/2008 al 15/03/2013	[REDACTED] PROP. PER 7/20 [REDACTED] PROP. PER 3/20 [REDACTED] PROP. PER 3/14 [REDACTED] PROP. PER 2/14 IRENE PROP. PER 2/14	Catasto Fabbricati Fg. 222, Part. 268, Sub. 9 Categoria A10 Cl.7, Cons. 4,5 Rendita € 2.974,79 Piano 1°-2°

Dal 15/03/2013 al 09/07/2015	<p>██████████ PROP. PER 7/20</p> <p>██████████ PROP. PER 3/20</p> <p>██████████ PROP. PER 3/14</p> <p>██████████ PROP. PER 2/14</p> <p>██████████ PROP. PER 2/14</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 222, Part. 268, Sub. 34</p> <p>Categoria A10</p> <p>Cl.7, Cons. 1,5</p> <p>Rendita € 991,60</p> <p>Piano 2</p>
Dal 09/07/2015 al 23/12/2024	<p>██████████ PROP. PER 1/1</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 222, Part. 268, Sub. 34</p> <p>Categoria A10</p> <p>Cl.7, Cons. 1,5</p> <p>Superficie catastale 38 mq</p> <p>Rendita € 991,60</p> <p>Piano 2°</p>

Il sub 34, con altri sub, vengono generati per divisione del sub 9 con Pratica n. PT0020155 del 15/03/2013 in Atti in pari data n. 6724.1/2013.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	222	268	34		A10	7	1,5	38 mq	991,6€	2°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Allo stato attuale, l'apertura che collega la particella in questione a quella limitrofa, risulta chiusa. In considerazione della necessità della sua riapertura, la planimetria attualmente depositata risulta però idonea.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione sebbene, apparentemente, non abbia subito ammodernamenti negli ultimi anni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù derivanti da atto ai rogiti del notaio Renzo Chiostrini in data 26 luglio 1967, registrato a Pistoia il 12 agosto 1967 al n. 2806 e trascritto a Pistoia il 23 agosto 1967 reg. part. 4881:

"Servitù di passo dei seguenti vani:

al 1° piano: vani per l'accesso alla chiostrina di ventilazione est (vani E-D) e vani (H-G) per l'accesso alla chiostrina di ventilazione sud;

al piano ammezzato: vani (I-L) di accesso alla chiostrina di ventilazione sud;

al piano secondo: vani (O-P) di accesso alla chiostrina di ventilazione sud;

al piano terzo: vani (U-V) per l'accesso all'abbaino sul tetto.

Tutte le suddette servitù si intendono stabilite al solo fine della manutenzione dell'immobile e dovranno essere esercitate solo se non sia possibile provvedere diversamente a quanto occorra e comunque previ accordi col proprietario del fondo servente, per la modalità di detto esercizio...

I compratori prendono atto che sull'androne di ingresso sul porticato e sulla prima rampa dello scalone, grava una servitù di passo a favore della proprietà del quartiere posto nell'immobile confinante con il lato est del palazzo, con accesso dal pianerottolo dello scalone, già di proprietà [redacted], successivamente [redacted] ed attualmente venditori ed altri e inoltre i compratori prendono atto accettandole di tutte le servitù attive e passive indicate nell'atto di acquisto dell'immobile della Banca Nazionale dell'Agricoltura ai rogiti del notaio Norante De Martino del 3 maggio 1963 registrato il 15 maggio 1963 al n. 4137".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'ufficio non presenta peculiarità proprie di un bene storico. Intonacato internamente, con soffitto piano, impianto elettrico esterno e parzialmente sottotraccia, impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori e split per l'aria condizionata, pavimento in cotto, ceramica nel bagno anche nel rivestimento, infisso in legno nell'antibagno ed in ferro nel locale principale.

Il fabbricato è dotato di ascensore e di citofono con tastiera per l'accesso condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In realtà, esiste un contratto di affitto tra il signor [redacted] ed il signor [redacted], legale rappresentante della [redacted], che occupa attualmente il bene, contratto dove viene riportato l'identificativo catastale della particella contigua, di altra proprietà.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1987 al 24/01/2005	[redacted] nato a PISTOIA il [redacted] PROP. per 1/2 [redacted] nato a PISTOIA il [redacted]; PROP. per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Divisione a Stralcio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Chiostrini Renzo	06/05/1987	395254	
		Trascrizione			

	PLRMGL04B19C710W	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	26/05/1987	3365	2357
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/01/2005 al 18/04/2006	[redacted] nata a VENEZIA il [redacted]; PROP. per 1/6 [redacted] nata a PISTOIA il [redacted]; PROP. per 2/18 [redacted] nato a PISTOIA il 06/12/1968; PROP. per 2/18 [redacted] nato a PISTOIA il [redacted]; PROP. per 2/18 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/01/2005	75	1251
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	22/08/2005	8328	5263
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/2006 al 09/07/2015	[redacted] nata a VENEZIA il [redacted]; PROP. per 3/14 [redacted] nata a PISTOIA il [redacted]; PROP. per 2/14 [redacted] nato a PISTOIA il [redacted]; PROP. per 2/14 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Divisione a Stralcio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cappellini Giulio Cesare	18/04/2006	81748	33487
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	12/05/2006	4661	2881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/03/2008 al 09/07/2015	[redacted] nato a PISTOIA il 06/01/1964; PROP. per 3/20 [redacted] nato a PISTOIA il [redacted]; PROP. per 7/20 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/03/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	20/08/2010	7150	4520
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PISTOIA	02/03/2009	59	1299
Dal 09/07/2015 al 23/12/2024	[redacted] nato a PISTOIA il [redacted]; PROP. per 1/1 Codice	Divisione a Stralcio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Firmato Da: ZULLINO MARIA LUCIANA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 396e33

Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Notaio Cappellini Giulio Cesare	09/07/2015	99630	44834
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	PISTOIA	04/08/2015	5344	3680
	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.

Nel quadro D della nota di trascrizione dell'Atto del 2015 viene riportato quanto segue:

"Si rende noto che l'immobile di cui fanno parte le unità immobiliari detto "Palazzo Baly" è vincolato ai sensi del D.LGS

42 del 22 gennaio 2004 in ordine a provvedimento di tutela emesso ai sensi della legge 364/1909 e a decreto ministeriale notificato l'11 aprile 1947 emesso ai sensi della legge 1089/1939 trascritto a Pistoia il 14 agosto 1947 al vol. 836 art. 2227; ciò stante il presente atto dovrà essere denunciato al Ministero per i beni culturali e ambientali a norma dell'art. 59 testo unico delle disposizioni in materia culturale e del paesaggio di cui al D. Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e dovrà essere denunciato al ministero per i beni culturali e ambientali a norma dell'art. 59 del testo unico per l'eventuale esercizio della prelazione.

Trattandosi per le unità facenti parte del fabbricato principale di beni inseriti in un fabbricato di particolare pregio architettonico, l'efficacia del presente atto rimane subordinata alla condizione sospensiva che entro i due mesi dalla data della notifica non sia esercitata da parte del Ministero dei beni culturali e ambientali la prelazione di cui all'art. 59 del relativo testo unico. (A margine del presente atto è stato trascritto Annotamento n. 1096 del 30/11/2015 di cancellazione condizione sospensiva).

La Dichiarazione di Successione Testamentaria di [REDACTED] apertasi il 02/03/2008, con Testamento Notaio Marrese rep. n. 113462/9616 registrato a Pistoia il 30/04/2008 n. 3645/1T trascritto a Pistoia il 02/05/2008 al Reg. Gen. n. 4052 e Reg. Part. n. 2371, con Atto di integrazione di Legittima Notaio Marrese del 25/02/2009 rep. n. 114688/10088 registrato a Pistoia il 27/02/2009 n. 1465/1T; Accettazione Espressa di Eredità Notaio Marrese del 25/02/2009 rep. n. 114688/10088 trascritta a Pistoia il 28/09/2012 al Reg. Gen. n. 7005 e Reg. Part. n. 5100.

La Dichiarazione di Successione di [REDACTED] apertasi il 24/01/2005, con Accettazione Espressa di Eredità Notaio Cappellini Giulio Cesare del 18/04/2006 rep. n. 81748 trascritto a Pistoia il 14/05/2018 al Reg. Gen. n. 4007 e Reg. Part. n. 2810.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 23/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI**

Trascritto a PISTOIA il 22/02/2018

Reg. gen. 1725 - Reg. part. 1226

Quota: 1/1

A favore di MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI DEL TURISMO

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La Trascrizione è stata trascritta nelle quote di [REDACTED] proprietario per 7/20, [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 3/20, [REDACTED] proprietario per 3/14, [REDACTED] proprietario

per 2/14, [REDACTED] proprietario per 2/17, mentre il 15/11/2017 data di stipula dell'Atto

Amministrativo l'immobile era di esclusiva proprietà di [REDACTED]

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 19/06/2024

Reg. gen. 5882 - Reg. part. 4063

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

All'interno del Piano per il Centro Storico il bene è individuato come Palazzo (artt 5, 15 e 18).

Si fa riferimento alle "Guida per la lettura del Regolamento Edilizio e del Regolamento Urbanistico", Scheda 1 e Scheda 2 di cui alla Determina 1994 del 11/10/2023, Allegato A e Determina 1415 del 24/07/2024 Allegato A. Linee guida per gli interventi sul patrimonio edilizio storico.

Si fa presente che è stato adottato il nuovo Piano Strutturale in data 11/11/2024, dalla quale entrano in vigore le norme e le misure di salvaguardia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Non sono stati rintracciati atti amministrativi rilasciati per l'unità immobiliare in questione, nè presso l'archivio delle pratiche edilizie del comune di Pistoia nè presso l'archivio storico dello stesso, salvo: 1345/ACE/2013 del 06/11/2013.

- 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.

Nella planimetria catastale presentata il 16 aprile 1968 della particella 268 sub 9, i due uffici attigui (rappresentati poi dai subb 34 e 35), risultano comunicanti tra loro attraverso un vano porta, sebbene dotati di ingressi e servizi separati e diversificati.

Attualmente tale porta risulta tamponata con muratura ma per tale separazione non risulta il rilascio di atti amministrativi per frazionamento, avvenuto quindi solo catastalmente.

La divisione in due unità immobiliari deve essere quindi considerata quale abuso edilizio, abuso non sanabile perchè la superficie netta attuale dell'ufficio in questione non raggiunge i 38,00 mq come previsto nell'Allegato A "Linee guida per interventi sul patrimonio edilizio storico, Edifici storici ricadenti nel Piano per la Città Storica, Modifica numero di unità immobiliari".

Per tale motivo, si prevede la demolizione della tamponatura del vano porta che metteva in comunicazione le due unità, come opera di ripristino della situazione originaria.

Le proprietà attuali delle due unità confinanti sono ancora gli eredi

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 898,00

Questo è stato comunicato dall'amministratore del condominio signor

"Ci sono debiti nei confronti del condominio per rimborso quote spese condominiali per € 898,00 alla data odierna. Occorre considerare che non è ancora stato approvato il bilancio consuntivo dell'anno 2023/2024 ed il preventivo per il 2024/2025. Le comunicherò in seguito il nuovo saldo.

In merito alle spese condominiali Le farò sapere dopo l'Assemblea che si terrà entro il prossimo mese di gennaio 2025".





LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - via Padre Giovanni Antonelli 454, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Trattasi di un'abitazione di remota costruzione su due piani fuori terra, libera su tre lati con accessi pedonali dalla via principale e corredata di ampio giardino e locali accessori (comunicanti e distaccati dal fabbricato principale).

La zona, a vocazione residenziale, periferica rispetto al centro storico ma facente parte dei borghi sub-urbani lineari, è di buona percorribilità con possibilità di parcheggio.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina con proprietà [] , proprietà [] via Antonelli, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,00 mq	135,00 mq	1	135,00 mq	2,60 m	T
Abitazione	77,00 mq	115,70 mq	1	115,70 mq	2,75 m	1
Soffitta	33,00 mq	49,00 mq	0,33	16,17 mq	1,90 m	sottotetto
Loggia	57,90 mq	76,60 mq	0,95	72,77 mq	2,90 m	T
Giardino	430,00 mq	430,00 mq	0,18	77,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				417,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				417,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Salvo l'altezza del piano terra dell'abitazione, le altre sono variabili e risultano da una media.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	[] PROP. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 185, Part. 611 Categoria C2 Cl.5, Cons. 20 Rendita € 0,11 Piano T
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	[] PROP. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 185, Part. 122, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 111 Rendita € 0,42
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	[] PROP. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 185, Part. 122, Sub. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 11 Rendita € 0,83 Piano T Graffato F. 185 M. 185 SUB 123
Dal 01/01/1992 al 02/03/2008	[] PROP. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 185, Part. 611 Categoria C2 Cl.5, Cons. 20

		Rendita € 76,44 Piano T
Dal 01/01/1992 al 02/03/2008	██████████ PROP. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 185, Part. 122, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 111 Rendita € 309,56
Dal 01/01/1992 al 02/03/2008	██████████ PROP. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 185, Part. 122, Sub. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 11 Rendita € 477,21 Piano T Graffato F. 185 M. 185 SUB 123
Dal 02/03/2008 al 04/06/2013	██████████ USUFRUTTUARIA 1/1 ██████████ NUDO PROPRIETARIO 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 185, Part. 122, Sub. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 11 Rendita € 477,21 Piano T Graffato F. 185 M. 185 SUB 123
Dal 02/03/2008 al 14/10/2016	██████████ USUFRUTTUARIA 1/1 ██████████ NUDO PROPRIETARIO 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 185, Part. 747 Categoria C6 Cl.4, Cons. 55 Rendita € 261,33 Piano T
Dal 02/03/2008 al 14/10/2016	██████████ USUFRUTTUARIA 1/1 ██████████ NUDO PROP. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 185, Part. 122, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 111 Rendita € 309,56 Piano T
Dal 02/03/2008 al 14/10/2016	██████████ USUFRUTTUARIA 1/1 ██████████ NUDO PROPRIETARIO 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 185, Part. 611 Categoria C2 Cl.5, Cons. 20 Rendita € 76,44 Piano T
Dal 04/06/2013 al 14/10/2016	██████████ USUFRUTTUARIA 1/1 ██████████ NUDO PROPRIETARIO 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 185, Part. 122, Sub. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 11 Rendita € 477,21 Piano T-1-2 Graffato F. 185 M. 185 SUB 123
Dal 14/10/2016 al 08/03/2022	██████████ PROP. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 185, Part. 122, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 111 Superficie catastale 122 mq Rendita € 309,56 Piano T
Dal 14/10/2016 al 08/03/2022	██████████ PROPRIETARIO 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 185, Part. 747 Categoria C6 Cl.4, Cons. 55 Superficie catastale 78 mq Rendita € 261,33 Piano T



Dal 14/10/2016 al 23/12/2024	[REDACTED] PROPRIETARIO 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 185, Part. 122, Sub. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 11 Superficie catastale 200 mq Rendita € 477,21 Piano T-1-2 Graffato F. 185 M. 185 SUB 123
Dal 14/10/2016 al 23/12/2024	[REDACTED] PROPRIETARIO 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 185, Part. 611 Categoria C2 Cl.5, Cons. 20 Rendita € 76,44 Piano T
Dal 08/03/2022 al 23/12/2024	[REDACTED] PROPRIETARIO 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 185, Part. 747, Sub. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 50 Superficie catastale 14 mq Rendita € 237,57 Piano T

Con variazione catastale del 08/03/2022, per frazionamento e fusione Pratica n. PT0007105 in atti dal 08/03/2022 n. 2117.1/2022, si è costituito il map. 747 sub 1 ed altri, sono stati soppressi i map. 747 e map. 122 sub 1 ed altri.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	185	122	1		A4	5	11	200 mq	477,21 €	T-1-2	F. 185 M. 185 SUB 123
	185	611			C2	5	20		76,44 €	T	
	185	747	1		C6	4	50	14 mq	237,57 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'impianto meccanografico sussiste l'errore: foglio 185 particella 122 sub 1 e particella 185 sub 123 al posto di foglio 185 particella 122 sub 1 unita alla particella 123; inoltre vi è un errore nella visura della particella 747 sub 1 riguardo alla superficie catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per le planimetrie che identificano la particella 122 sub 1 unita alla particella 123 (in visura particella 185 sub 123), e la particella 611, essendo ancora in Atti le planimetrie prima

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione, salvo il locale destinato a deposito, con accesso dal giardino, staccato dal fabbricato principale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In relazione al bene identificato dal mappale 747 sub 1 del foglio di mappa 185, si fa presente che nell'atto di acquisto da parte di [] (nonno degli esecutati) da [] rep. 206.994 fasc. 16.017, Gen. C 2688, Tr. Art. 1813 del 23 luglio 1975, viene riportato:

"Dovrà il compratore recingere a sue cure e spese il terreno acquistato sul nuovo confine con muretto di un'altezza da cm. 50 a cm 80 con sovrastante rete sui lati est e sud e sul lato nord con muretto alto dal suolo metri uno e centimetri ottanta. A sua volta il signor [] concede al signor [] e suoi aventi causa il diritto di appoggiare gratuitamente una eventuale sua futura costruzione al costruendo muro alto metri uno e centimetri ottanta sul lato nord rimanendo a carico di ciascuna delle due parti l'eventuale rialzamento che una di esse volesse effettuare di detto muro.

Il venditore concede al compratore signor [] e a favore del terreno come sopra venduto il diritto di derivare acqua per irrigazione dalla Gora che scorre lungo il residuo terreno del venditore, rimanendo a carico del [] le spese per l'impianto per la tubazione necessaria alla captazione di detta acqua, e a tal ine il venditore concede diritto di passo sul suo terreno per l'esecuzione di tale opera ma limitatamente allo stretto tempo necessario e senza arrecare alcun danno".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture portanti verticali in muratura, solai in cemento armato e laterizio, in legno con travi e travicelli e mezzane nel porticato, a piccole volte in cotto in alcuni locali al piano terra. Manto di copertura ad embrici e coppi toscani. Intonaco a civile in esterno ed interno, con porzioni in pietra a facciavista. Infissi in legno e vetrocamera con persiane, a volta con scuroli interni, inferriate di protezione alle finestre che si affacciano sulla strada principale.

Pavimentazioni interne in cotto, ceramica e legno, scale in marmo.

Riscaldamento autonomo a metano con radiatori. Aria condizionata non funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato dalla coniuge dell'esecutato [REDACTED] e dalla figlia minore in forza di atto giudiziario, provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, emesso dal Tribunale di Pistoia in data 16/05/2022 al n. 880, trascritto il 26/07/2023 al n. 4939.

Nel quadro D della nota viene riportato quanto segue:

"Il Tribunale di Pistoia con Decreto 43/2022 deciso nella Camera di Consiglio del 09/05/2022 e pubblicato il 15/05/2022 nel procedimento R.G. n. 880/2022, assegna l'abitazione coniugale posta nel comune di Pistoia in via Padre Antonelli 456 a [REDACTED]."

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/1978 al 02/03/2008	[REDACTED] PROP. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Chiostrini Renzo	28/03/1978	823	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	05/04/1978	1864	1384
Dal 02/03/2008 al 23/12/2024	[REDACTED] PROP. PER 1/1 DAL 14/10/2016 (NUDO PROPRIETARIO PER 1/1 FINO AL 14/10/2016) [REDACTED] USUFRUTTUARIA PER 1/1 FNO AL 14/10/2016 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/03/2008	59	1299
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	20/08/2010	7150	4520
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PISTOIA	02/03/2009	59	1299

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.

Atto giudiziario, provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, emesso dal Tribunale di Pistoia, in data 16/05/2022 al n. 880, trascritto a Pistoia il 26/07/2023 al Reg. Gen. n. 7309 e Reg. Part. n. 4939; a favore: [REDACTED] nata a PESCIA (PT) il [REDACTED], contro: [REDACTED] nato a PISTOIA (PT) il [REDACTED]. (Nel quadro D della nota viene riportato quanto segue: Il Tribunale di Pistoia con decreto n. 43/2022, deciso nella Camera di Consiglio del 09/05/2022 e pubblicato il 15/05/2022 nel procedimento R.G. n. 880/2022, assegna l'abitazione coniugale posta nel comune di Pistoia in Via Padre Antonelli n. 456 a [REDACTED]).

La Dichiarazione di Successione Testamentaria di [REDACTED] apertasi il 02/03/2008, con Testamento Notaio Marrese rep. n. 113462/9616 registrato a Pistoia il 30/04/2008 n. 3645/1T trascritto a Pistoia il 02/05/2008 al Reg. Gen. n. 4052 e Reg. Part. n. 2371, con Atto di integrazione di Legittima Notaio Marrese del 25/02/2009 rep. n. 114688/10088 registrato a Pistoia il 27/02/2009 n. 1465/1T; Accettazione Espressa di Eredità Notaio Marrese del 25/02/2009 rep. n. 114688/10088 trascritta a Pistoia il 28/09/2012 al Reg. Gen. n. 7005 e Reg. Part. n. 5100.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 23/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 26/07/2023

Reg. gen. 7309 - Reg. part. 4939

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 19/06/2024

Reg. gen. 5882 - Reg. part. 4063

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Gli immobili sono ricompresi nella cartografia delle "Aree ricadenti nei centri abitati", Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico TS2, Borghi suburbani lineari (art. 33 R.U.), Edificio storico (ante 1953) A3 (art. 38 R.U.).

Pericolosità idraulica bassa, no vincolo Idrogeologico, Pericolosità sismica elevata S3

Si fa presente che è stato adottato il nuovo Piano Strutturale in data 11/11/2024, dalla quale entrano in vigore le norme e le misure di salvaguardia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene principale, di remota realizzazione, è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi di natura urbanistica:

- Concessione Edilizia 107 del 22/09/1978 "Ristrutturazione e parziale rialzamento di fabbricato di civile abitazione";
- Pratica Edilizia 209/1983, "Trasformazione di porta in finestra";
- Pratica Edilizia 1223/2007 (DIA) "Manutenzione Straordinaria a copertura e facciate"
- Pratica Edilizia 2611/2014 (Attività Edilizia Libera), "Manutenzione ordinaria e straordinaria per opere esterne ed interne".

Il porticato è stato realizzato dietro il rilascio di:

- Autorizzazione Edilizia 54 del 02/03/2004.

Le modifiche relative al vano ad uso deposito con accesso dal giardino, staccato dal fabbricato principale e facente parte del fabbricato confinante, sono visibili negli elaborati grafici a corredo dei seguenti atti amministrativi rilasciati:

- Autorizzazione Edilizia 142 del 10 aprile 1986 (ristrutturazione del piano terra di edificio di civile abitazione)
- Pratica 1035/1993 (cambio di uso da autorimessa ad ufficio)

Sono state depositate:

- Istanza 75/att/2015 del 19/03/2015, prot 21772 (Installazione nuovo impianto idrico per adduzione acqua calda e fredda sanitaria e per lo scarico acque reflue)
- Istanza 74/att/2015 del 19/03/2015, prot 21795 (INSTALLAZIONE DI NUOVO IMPIANTO DI ADDUZIONE GAS METANO CON POTENZA PARI A 37,80 kW A SERVIZIO DI CIVILE ABITAZIONE)

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.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Le difformità riscontrate risultano,
per il fabbricato principale:

1. esso si presenta costituito da due unità immobiliari, con accessi diversificati e due cucine;
2. svariate modifiche interne con chiusura ed apertura di porte, realizzazione di tramezzi, realizzazione di vani scala;
3. utilizzo residenziale del sottotetto (camera da letto, bagno aperto sul vano scale);
4. apertura/chiusura di finestrate esterne. Non è stato possibile dare data certa a tale attività edilizia ma risulta compatibile con la data dei lavori che hanno comportato l'ampliamento ed il rialzamento del fabbricato preesistente, perchè funzionali a dette modifiche.

per il porticato:

1. la sua chiusura verso il giardino con infissi metallici ed ampie vetrate.

per il locale destinato a sgombero e distaccato:

1. la mancata chiusura dei vani porta che attualmente lo mette in comunicazione con l'unità adiacente di altra proprietà.

Per il fabbricato principale, oltre al ripristino di un'unica unità immobiliare con la riapertura dei vani porta tamponati, riportando i vani presenti al piano soffitta alla loro destinazione originaria, sarà necessaria la presentazione di pratica di accertamento di conformità per le modifiche esterne ed interne, facendo riferimento alle "Linee guida per gli interventi sul patrimonio edilizio storico" di cui alla DD 1994 dell'11/10/2023, che prevede la compatibilità degli interventi previa la verifica delle esigenze funzionali e dell'equilibrio estetico e funzionale.

Per il porticato, sarà necessario il ripristino dello stato dichiarato, eliminando la chiusura a vetri esistente.

Per il locale distaccato destinato a sgombero, dovranno essere tamponati i vani porta di comunicazione con l'unità adiacente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
51 di 68



I beni oggetto di pignoramento sono dislocati in zone differenti del comune e non sono correlabili tra loro.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - via Arcigliano e Fabbrica, loc. Fabbrica, piano T
 Trattasi di aree urbane di pertinenza degli edifici esistenti a corredo di un intervento di ristrutturazione del borgo in zona collinare/boschiva, in loc Fabbrica di Arcigliano, a pochi chilometri dalla città di Pistoia, posta ad un'altitudine di ml 400 s.l.m. La strada che conduce a tale abitato risulta molto sconnessa e di non facile percorrenza. Dette aree sono nei pressi dei numeri civici 8 e 10 della via di Arcigliano e Fabbrica L'area individuata dal mappale 6 dà accesso a unità immobiliari di differenti proprietà; l'area individuata dal mappale 7 permette il passaggio al retro dei fabbricati; sull'area individuata dal mappale 9, insistono tre contatori del gas e questa stessa permette l'accesso al subalterno 10. Non sono aree recintate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 155, Part. 469, Sub. 6, Categoria F1 - Fg. 155, Part. 469, Sub. 7, Categoria F1 - Fg. 155, Part. 469, Sub. 9, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 15.200,00

Nell'ambito dell'intervento urbanistico di recupero dell'antico borgo, era ipotizzabile che tale aree, in special modo quella destinata a piazzetta, venissero cedute al comune come aree di uso pubblico.

Nella convenzione citata precedentemente, si parla solo dell'obbligo da parte del costruttore di recuperare a sue spese la strada che passa dentro l'abitato e che, per l'appunto, lambisce la piazzetta suddetta. Anche nella planimetria del luogo allegata alla convenzione, viene evidenziato solo il tracciato stradale.

Negli elaborati di progetto, tali aree sono indicate come "Pertinenze degli edifici esistenti".

Dette aree sono rimaste di proprietà degli eredi del costruttore XXXXXXXXXX

In considerazione del fatto che le aree in questione non sono edificabili e non hanno una qualifica catastale di attribuzione di rendita, la stima del loro valore di mercato non può risultare dalle valutazioni consuete che vengono utilizzate correntemente.

Trattandosi di un'area che risulta appetibile solamente ai proprietari delle unità immobiliari che vi si affacciano e tramite cui accedono alle rispettive proprietà, avendo la potenzialità di diventare aree di pertinenza di queste, seppur gravate da servitù di passo verso altri, se ne propone la valutazione come coefficiente di pertinenza delle abitazioni stesse (10%).

Dalle quotazioni OMI (€ 950/1.200), Requot (€ 860/998) ed annuncio di vendita su Casa.it (€ 1.400), si ipotizza una stima a mq di € 1.000 per le abitazioni di Fabbrica e quindi di € 100 per le aree di pertinenza.

IL valore che ne deriva è di € 15.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Area urbana Pistoia (PT) - via Arcigliano e Fabbrica,	152,00 mq	100,00 €/mq	€ 15.200,00	100,00%	€ 15.200,00

loc. Fabbrica, piano T					
				Valore di stima:	€ 15.200,00

Valore di stima: € 15.200,00

Valore finale di stima: € 15.200,00

Nell'ambito dell'intervento urbanistico di recupero dell'antico borgo, era ipotizzabile che tale area, in special modo quella destinata a piazzetta, venissero cedute al comune come aree di uso pubblico.

Nella convenzione citata precedentemente, si parla solo dell'obbligo da parte del costruttore di recuperare a sue spese la strada che passa dentro l'abitato e che, per l'appunto, lambisce la piazzetta suddetta. Anche nella planimetria del luogo allegata alla convenzione, viene evidenziato solo il tracciato stradale.

Negli elaborati di progetto, tali aree sono indicate come "Pertinenze degli edifici esistenti".

Dette aree sono rimaste di proprietà degli eredi del costruttore .

In considerazione del fatto che le aree in questione non sono edificabili e non hanno una qualifica catastale di attribuzione di rendita, la stima del loro valore di mercato non può risultare dalle valutazioni consuete che vengono utilizzate correntemente.

Trattandosi di un'area che risulta appetibile solamente ai proprietari delle unità immobiliari che vi si affacciano e tramite cui accedono alle rispettive proprietà, avendo la potenzialità di diventare aree di pertinenza di queste, seppur gravate da servitù di passo verso altri, se ne propone la valutazione come coefficiente di pertinenza delle abitazioni stesse (10%).

Dalle quotazioni OMI (€ 950/1.200), Requot (€ 860/998) ed annuncio di vendita su Casa.it (€ 1.400), si ipotizza una stima a mq di € 1.000 per le abitazioni di Fabbrica e quindi di € 100 per le aree di pertinenza.

IL valore che ne deriva è di € 15.200,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - via Arcigliano e Fabbrica
 Porzione di terreno per lo più boschivo non facilmente identificabile sul posto perchè non accessibile dalla strada, sito a valle della strada che percorre internamente il borgo, all'altezza circa delle aree scoperte di cui al lotto 1, caratterizzato da fitta vegetazione e cospicua pendenza.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 154, Part. 20, Qualità Oliveto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 4.800,00
 I valori agricoli medi di riferimento per la provincia di Pistoia, risalgono al 2013 e quindi non sono una fonte aggiornata.
 Coldiretti di Pistoia rende nota la valutazione dei terreni agricoli per € 17.882 ad ettaro.
 Da ricerche effettuate presso agenzie immobiliari di Pistoia, avendo trovato un annuncio di vendita di terreno agricolo in via di Arcigliano e Fabbrica su Pistoia Casa (€ 4,95/mq), considerato lo stato di abbandono del terreno e la difficoltà di accesso, si valuta al mq € 2,50, per un valore totale di € 4.800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Pistoia (PT) - via Arcigliano e Fabbrica	1920,00 mq	2,50 €/mq	€ 4.800,00	100,00%	€ 4.800,00
Valore di stima:					€ 4.800,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Valore di stima: € 4.800,00

Valore finale di stima: € 4.800,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

I valori agricoli medi di riferimento per la provincia di Pistoia, risalgono al 2013 e quindi non sono una fonte aggiornata.

Coldiretti di Pistoia rende nota la valutazione dei terreni agricoli per € 17.882 ad ettaro.

Da ricerche effettuate presso agenzie immobiliari di Pistoia, avendo trovato un annuncio di vendita di terreno agricolo in via di Arcigliano e Fabbrica su Pistoia Casa (€ 4,95/mq), considerato lo stato di abbandono del terreno e la difficoltà di accesso, si valuta al mq € 2,50, per un valore totale di € 4.800,00.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via Arcigliano e Fabbrica, loc Fabbrica, piano T
Trattasi di posto auto non coperto facente parte di un'area adibita a parcheggio, non pavimentata, facilmente accessibile dalla strada carrabile di accesso al borgo, con ampi spazi di manovra. Esso risulta il secondo della serie cominciando da destra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 155, Part. 493, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.180,00

Dalle quotazioni di Requot (€/mq 425/489) ed Il Borsino (€/mq 147/213), considerando il valore della rendita catastale (€ 32,38x126= € 4.080), si stima un valore a mq di € 380,00 per un valore complessivo di € 4.180,00.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Pistoia (PT) - via Arcigliano e Fabbrica, loc Fabbrica, piano T	11,00 mq	380,00 €/mq	€ 4.180,00	100,00%	€ 4.180,00
Valore di stima:					€ 4.180,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Valore di stima: € 4.180,00

Valore finale di stima: € 4.180,00

Dalle quotazioni di Requot (€/mq 425/489) ed Il Borsino (€/mq 147/213), considerando il valore della rendita catastale (€ 32,38x126= € 4.080), si stima un valore a mq di € 380,00 per un valore complessivo di € 4.180,00.

- Bene N° 4 -** Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via Gellina 1, loc. Caloria, piano T-1
 Trattasi di porzione di fabbricato colonico a due piani, corredato di resede esclusivo, posta in zona collinare a pochi chilometri dalla città di Pistoia.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 167, Part. 117, Sub. 7, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 263.175,00
 Per la valutazione del bene la sottoscritta ritiene di dover prendere in considerazione le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche: la collocazione in zona collinare nei pressi della città; - l'ubicazione in zona a destinazione tranquilla, non dotata di servizi di prima utilità; - lo stato di manutenzione e conservazione; - l'aderenza ad altra unità immobiliare; - la disposizione degli ambienti - le finiture interne dell'appartamento; - la disponibilità di giardino esclusivo gravato da servitù di fatto; - la vetustà; - la conformità rispetto allo stato concessionato.
 Sulla base di quanto sopra evidenziato, in relazione alle quotazioni O.M.I. (€ 1.000/1.150-1.250/1.400) riferite al 1° semestre 2024, a quelle di Immobiliare.it con un'inserzione di un fabbricato residenziale simile posto sulla stessa zona di Caloria, anche se da rifinire (€ 1.200), a quelle di Requot (€ 1.143-1.315), a quelle di Il Borsino (€ 1.100-1.400), a quelle di Studio Immobiliare SI, con un'inserzione di porzione di casa colonica in via Gellina in fase di ristrutturazione (€ 1.164), a seguito di ricerche effettuate presso professionisti del settore immobiliare operanti nella zona di Pistoia, tenuto conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare, non avendo reperito comparabili (tramite la piattaforma di Stimatrix), si ritiene congrua una valutazione a mq di € 1.250,00 per un valore complessivo di € 263.175,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Porzione d'immobile Pistoia (PT) - via Gellina 1, loc. Caloria, piano T-1	210,54 mq	1.250,00 €/mq	€ 263.175,00	100,00%	€ 263.175,00



Valore di stima: € 263.175,00

Valore finale di stima: € 263.175,00

Per la valutazione del bene la sottoscritta ritiene di dover prendere in considerazione le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche: la collocazione in zona collinare nei pressi della città; - l'ubicazione in zona a destinazione tranquilla, non dotata di servizi di prima utilità; - lo stato di manutenzione e conservazione; - l'aderenza ad altra unità immobiliare; - la disposizione degli ambienti - le finiture interne dell'appartamento; - la disponibilità di giardino esclusivo gravato da servitù di fatto; - la vetustà; - la conformità rispetto allo stato concessionato.

Sulla base di quanto sopra evidenziato, in relazione alle quotazioni O.M.I. (€ 1.000/1.150-1.250/1.400) riferite al 1° semestre 2024, a quelle di Immobiliare.it con un'inserzione di un fabbricato residenziale similare posto sulla stessa zona di Caloria, anche se da rifinire (€ 1.200), a quelle di Requot (€ 1.143-1.315), a quelle di Il Borsino (€ 1.100-1.400), a quelle di Studio Immobiliare SI, con un'inserzione di porzione di casa colonica in via Gellina in fase di ristrutturazione (€ 1.164), a seguito di ricerche effettuate presso professionisti del settore immobiliare operanti nella zona di Pistoia, tenuto conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare, non avendo reperito comparabili (tramite la piattaforma di Stimatrix), si ritiene congrua una valutazione a mq di € 1.250,00 per un valore complessivo di € 263.175,00.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - via Carlo Benso di Cavour 37, piano 2

Trattasi di locale adibito ad ufficio, dotato di locale bagno ed antibagno, al piano secondo di un fabbricato denominato Palazzo Panciatichi, noto anche come Palazzo del Balì, posto nel pieno centro storico di Pistoia, interdetto al passaggio e parcheggio veicolare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 222, Part. 268, Sub. 34, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 78.320,00

Per la valutazione del bene la sottoscritta ritiene di dover prendere in considerazione le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche: la collocazione in edificio storico di primario valore; - la vocazione terziaria dell'area di appartenenza; - l'ubicazione in zona centrale, servita e dotata di servizi di prima utilità; - l'assenza di aree destinate a parcheggio nelle vicinanze; - lo stato di manutenzione e conservazione; - la disposizione degli ambienti - le finiture interne dell'ufficio; - la vetustà, come valore aggiunto; - la ridotta dimensione, come valore aggiunto - la non conformità rispetto alla documentazione in possesso.

Sulla base di quanto sopra evidenziato, in relazione alle quotazioni O.M.I. (€ 1.150/1.400) riferite al 1° semestre 2024, a quelle di Idealista con un'inserzione di un ufficio in vendita nello stesso stabile, seppur di dimensioni assai maggiori (€ 1.520), a quelle di Requot (€ 1.353-1.557), a quelle de Il Borsino (€ 1.370-1.628) a seguito di ricerche effettuate presso professionisti del settore immobiliare operanti nella zona di Pistoia, tenuto conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare ma anche della specificità del bene per la sua collocazione in palazzo di prestigio e delle sue dimensioni, non avendo reperito i comparabili (tramite la piattaforma di Stimatrix), si ritiene congrua una valutazione a mq di € 1.400,00

per un valore complessivo di € 78.320,00.

Tenuto conto delle difformità riscontrate, per le quali si prevede la rimessa in pristino della situazione antecedente con la riapertura della porta di comunicazione con l'ufficio contiguo (€ 500,00), e di come tale ripristino possa condizionare l'appetibilità di un futuro acquirente, si ritiene di applicare una riduzione del valore stimato pari al 10% (€ 7.800,00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Ufficio Pistoia (PT) - via Carlo Benso di Cavour 37, piano 2	35,60 mq	2.200,00 €/mq	€ 78.320,00	100,00%	€ 78.320,00
Valore di stima:					€ 78.320,00

Valore di stima: € 78.320,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	7800,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	500,00	€

Valore finale di stima: € 70.020,00

Per la valutazione del bene la sottoscritta ritiene di dover prendere in considerazione le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche: la collocazione in edificio storico di primario valore; - la vocazione terziaria dell'area di appartenenza; - l'ubicazione in zona centrale, servita e dotata di servizi di prima utilità; - l'assenza di aree destinate a parcheggio nelle vicinanze; - lo stato di manutenzione e conservazione; - la disposizione degli ambienti - le finiture interne dell'ufficio; - la vetustà, come valore aggiunto; - la ridotta dimensione, come valore aggiunto- la non conformità rispetto alla documentazione in possesso.

Sulla base di quanto sopra evidenziato, in relazione alle quotazioni O.M.I. (€ 1.150/1.400) riferite al 1° semestre 2024, a quelle di Idealista con un'inserzione di un ufficio in vendita nello stesso stabile, seppur di dimensioni assai maggiori (€ 1.520), a quelle di Requot (€ 1.353-1.557), a quelle de Il Borsino (€ 1.370-1.628) a seguito di ricerche effettuate presso professionisti del settore immobiliare operanti nella zona di Pistoia, tenuto conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare ma anche della specificità del bene per la sua collocazione in palazzo di prestigio e delle sue dimensioni, non avendo reperito i comparabili (tramite la piattaforma di Stimatrix), si ritiene congrua una valutazione a mq di € 1.400,00 per un valore complessivo di € 78.320,00.



Tenuto conto delle difformità riscontrate, per le quali si prevede la rimessa in pristino della situazione antecedente con la riapertura della porta di comunicazione con l'ufficio contiguo (€ 500,00), e di come tale ripristino possa condizionare l'appetibilità di un futuro acquirente, si ritiene di applicare una riduzione del valore stimato pari al 10% (€ 7.800,00)

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - via Padre Giovanni Antonelli 454, piano T-1-2
Trattasi di un'abitazione di remota costruzione su due piani fuori terra, libera su tre lati con accessi pedonali dalla via principale e corredata di ampio giardino e locali accessori (comunicanti e distaccati dal fabbricato principale). La zona, a vocazione residenziale, periferica rispetto al centro storico ma facente parte dei borghi sub-urbani lineari, è di buona percorribilità con possibilità di parcheggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 185, Part. 122, Sub. 1, Categoria A4, Graffato F. 185 M. 185 SUB 123 - Fg. 185, Part. 611, Categoria C2 - Fg. 185, Part. 747, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 583.856,00

Per la valutazione del bene la sottoscritta ritiene di dover prendere in considerazione le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche: la vocazione residenziale dell'area di appartenenza; - l'ubicazione in zona piuttosto trafficata, servita e dotata di servizi di prima utilità; - la presenza di aree destinate a parcheggio nelle vicinanze; - lo stato di manutenzione e conservazione; - la disposizione degli ambienti - le finiture interne dell'appartamento; - la disponibilità di ampio giardino con altrettanto ampio porticato; - la vetustà; - la non conformità rispetto allo stato concessionato - l'occupazione del bene con assegnazione in godimento della casa familiare.

Sulla base di quanto sopra evidenziato, in relazione alle quotazioni O.M.I. (€ 1.350/1.450-1.600/1.750) riferite al 1° semestre 2024, a quelle di Immobiliare.it con un'inserzione di un fabbricato residenziale simile posto nelle immediate vicinanze al numero civico 450 di via Antonelli (€ 1.718), a quelle di Requot (€ 1.100-1.270), a seguito di ricerche effettuate presso professionisti del settore immobiliare operanti nella zona di Pistoia, tenuto conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare, non avendo reperito comparabili di compravendita ma solo di donazione (tramite la piattaforma di Stimatrix), si ritiene congrua una valutazione a mq di € 1.400,00 per un valore complessivo di € 583.856,00.

Tenuto conto delle difformità riscontrate, per la messa in pristino della situazione concessionata, si prevedono lavori per circa 8.000 €.

Per la pratica di Accertamento di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 L.R. 65/2014, la sanzione è quantificata in € 3.200,00 (sanzioni paesaggistiche, Allegato C, punti a4 e c) oltre diritti di segreteria ed onorari professionali, per la presentazione delle nuove planimetrie catastali € 700,00, per un importo complessivo di € 8.900,00.

Per l'occupazione dell'immobile da parte della coniuge e della figlia minore in forza di atto giudiziario, il "provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare", non pone un limite temporale a tale assegnazione e non prevede il pagamento di un canone per l'occupazione stessa.

Per questi motivi, il deprezzamento derivante da tale tipologia di occupazione, non può essere calcolato applicando il "RS di svalutazione per gli alloggi occupati" con la distinzione tra le varie tipologie di contratto e la loro durata temporale.

Quindi, si ritiene di poter comparare tale diritto di godimento ad un "usufrutto a tempo determinato" ipotizzando una durata di 20 anni (la figlia minore è del 2018). Tale valore risulta pari al 38,97% del valore complessivo, che si ritiene di dover decurtare dalla stima finale come deprezzamento del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terratetto Pistoia (PT) - via Padre Giovanni Antonelli 454, piano T-1-2	417,04 mq	1.400,00 €/mq	€ 583.856,00	100,00%	€ 583.856,00
Valore di stima:					€ 583.856,00

Valore di stima: € 583.856,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	227528,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12100,00	€
Altro	8000,00	€

Valore finale di stima: € 336.228,00

Per la valutazione del bene la sottoscritta ritiene di dover prendere in considerazione le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche: la vocazione residenziale dell'area di appartenenza; - l'ubicazione in zona piuttosto trafficata, servita e dotata di servizi di prima utilità; - la presenza di aree destinate a parcheggio nelle vicinanze; - lo stato di manutenzione e conservazione; - la disposizione degli ambienti - le finiture interne dell'appartamento; - la disponibilità di ampio giardino con altrettanto ampio porticato; - la vetustà; - la non conformità rispetto allo stato concessionato - l'occupazione del bene con assegnazione in godimento della casa familiare.

Sulla base di quanto sopra evidenziato, in relazione alle quotazioni O.M.I. (€ 1.350/1.450-1.600/1.750) riferite al 1° semestre 2024, a quelle di Immobiliare.it con un'inserzione di un fabbricato residenziale similare posto nelle immediate vicinanze al numero civico 450 di via Antonelli (€ 1.718), a quelle di Requot (€ 1.100-1.270), a seguito di ricerche effettuate presso professionisti del settore immobiliare operanti nella zona di Pistoia, tenuto conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare, non avendo reperito comparabili di compravendita ma solo di donazione (tramite la piattaforma di Stimatrix), si ritiene congrua una valutazione a mq di € 1.400,00 per un valore complessivo di € 583.856,00.

Tenuto conto delle difformità riscontrate, per la messa in pristino della situazione concessionata, si prevedono lavori per circa 8.000 €.

Per la pratica di Accertamento di Conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 L.R. 65/2014, la sanzione è quantificata in € 3.200,00 (sanzioni paesaggistiche, Allegato C, punti a4 e c) oltre diritti di segreteria ed onorari professionali, per la presentazione delle nuove planimetrie catastali € 700,00, per un importo complessivo di € 8.900,00.

Per l'occupazione dell'immobile da parte della coniuge e della figlia minore in forza di atto giudiziario, il "provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare", non pone un limite temporale a tale assegnazione e non prevede il pagamento di un canone per l'occupazione stessa.

Per questi motivi, il deprezzamento derivante da tale tipologia di occupazione, non può essere calcolato applicando il "RS di svalutazione per gli alloggi occupati" con la distinzione tra le varie tipologie di contratto e la

loro durata temporale.

Quindi, si ritiene di poter comparare tale diritto di godimento ad un "usufrutto a tempo determinato" ipotizzando una durata di 20 anni (la figlia minore è del 2018). Tale valore risulta pari al 38,97% del valore complessivo, che si ritiene di dover decurtare dalla stima finale come deprezzamento del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

Buggiano, li 16/01/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zullino Maria Luciana

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Area urbana ubicata a Pistoia (PT) - via Arcigliano e Fabbrica, loc. Fabbrica, piano T
Trattasi di aree urbane di pertinenza degli edifici esistenti a corredo di un intervento di ristrutturazione del borgo in zona collinare/boschiva, in loc Fabbrica di Arcigliano, a pochi chilometri dalla città di Pistoia, posta ad un'altitudine di ml 400 s.l.m. La strada che conduce a tale abitato risulta molto sconnessa e di non facile percorrenza. Dette aree sono nei pressi dei numeri civici 8 e 10 della via di Arcigliano e Fabbrica L'area individuata dal mappale 6 dà accesso a unità immobiliari di differenti proprietà; l'area individuata dal mappale 7 permette il passaggio al retro dei fabbricati; sull'area individuata dal mappale 9, insistono tre contatori del gas e questa stessa permette l'accesso al subalterno 10. Non sono aree recintate. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 155, Part. 469, Sub. 6, Categoria F1 - Fg. 155, Part. 469, Sub. 7, Categoria F1 - Fg. 155, Part. 469, Sub. 9, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'attuale Regolamento Urbanistico inserisce le aree nei "Borghi di collina e di montagna TS4" di cui all'art.34 e art. 38. Sulle aree insite il vincolo paesaggistico, Aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del D.L. 42/2004 (art. 69 dell'RU. Si evidenzia che il nuovo Piano Strutturale è stato adottato in data 11/11/2024 e sono in corso le osservazioni.

Prezzo base d'asta: € 15.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - via Arcigliano e Fabbrica
Porzione di terreno per lo più boschivo non facilmente identificabile sul posto perchè non accessibile dalla strada, sito a valle della strada che percorre internamente il borgo, all'altezza circa delle aree scoperte di cui al lotto 1, caratterizzato da fitta vegetazione e cospicua pendenza. Identificato al catasto Terreni - Fg. 154, Part. 20, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'attuale Regolamento Urbanistico inserisce l'area in Territorio Rurale, Ambiti forestali di boschi e radure di cui all'art.89; Territorio Rurale, Ambiti di collina e di montagna, Terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica di cui all'art. 87. Si evidenzia che il nuovo Piano Strutturale è stato adottato in data 11/11/2024 e sono in corso le osservazioni.

Prezzo base d'asta: € 4.800,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - via Arcigliano e Fabbrica, loc Fabbrica, piano T
Trattasi di posto auto non coperto facente parte di un'area adibita a parcheggio, non pavimentata, facilmente accessibile dalla strada carrabile di accesso al borgo, con ampi spazi di manovra. Esso risulta il secondo della serie cominciando da destra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 155, Part. 493, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'attuale Regolamento Urbanistico inserisce l'area nelle Aree di notevole interesse pubblico ex art. 136 del DL 42/2004" di cui all'art.69; Territorio rurale, Ambiti di collina e di montagna di cui all'art.87. Si evidenzia che il nuovo Piano Strutturale è stato adottato in data 11/11/2024 e sono in corso le osservazioni.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Porzione d'immobile ubicato a Pistoia (PT) - via Gellina 1, loc. Caloria, piano T-1
Trattasi di porzione di fabbricato colonico a due piani, corredato di resede esclusivo, posta in zona collinare a pochi chilometri dalla città di Pistoia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 167, Part. 117, Sub. 7, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nell'attuale Piano Strutturale, la proprietà è ricompresa nel Sistema Collinare Pistoiese (art. 55), sub-sistema della Collina Valliva (art. 64); Territorio Rurale, Terrazzamenti collinari di valenza paesaggistica (art. 87); Classificazione tipologica Edificio Storico Casa Rurale Non Trasformato F2 (art. 38), "con assimilazione alle zone A di cui al D.M. 1444/68, ancorchè non ricadenti all'interno dei tessuti storici". Nel PIT della regione Toscana, l'area è ricompresa in "Area di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004. Nella carta dei Vincoli Sovraordinati Centro, sull'area grava il vincolo idrogeologico. Il tipo di interventi ammissibili sono elencati negli artt. 24 e 37 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente salvo le norme di salvaguardia del Piano Strutturale adottato in data 11/11/2024 ed in corso di osservazioni.

Prezzo base d'asta: € 263.175,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - via Carlo Benso di Cavour 37, piano 2
Trattasi di locale adibito ad ufficio, dotato di locale bagno ed antibagno, al piano secondo di un fabbricato denominato Palazzo Panciatici, noto anche come Palazzo del Balli, posto nel pieno centro storico di Pistoia, interdetto al passaggio e parcheggio veicolare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 222, Part. 268, Sub. 34, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: All'interno del Piano per il Centro Storico il bene è individuato come Palazzo (artt. 5, 15 e 18). Si fa riferimento alle "Guida per la lettura del Regolamento Edilizio e del Regolamento Urbanistico", Scheda 1 e Scheda 2 di cui alla Determina 1994 del 11/10/2023, Allegato A e Determina 1415 del 24/07/2024 Allegato A. Linee guida per gli interventi sul patrimonio edilizio storico. Si fa presente che è stato adottato il nuovo Piano Strutturale in data 11/11/2024, dalla quale entrano in vigore le norme e le misure di salvaguardia.

Prezzo base d'asta: € 70.020,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terratetto ubicato a Pistoia (PT) - via Padre Giovanni Antonelli 454, piano T-1-2
Trattasi di un'abitazione di remota costruzione su due piani fuori terra, libera su tre lati con accessi pedonali dalla via principale e corredata di ampio giardino e locali accessori (comunicanti e distaccati dal fabbricato principale). La zona, a vocazione residenziale, periferica rispetto al centro storico ma facente parte dei borghi sub-urbani lineari, è di buona percorribilità con possibilità di parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 185, Part. 122, Sub. 1, Categoria A4, Graffato F. 185 M. 185 SUB 123 - Fg. 185, Part. 611, Categoria C2 - Fg. 185, Part. 747, Sub. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili sono ricompresi nella cartografia delle "Aree ricadenti nei centri abitati", Tessuti ed aggregati isolati di impianto storico TS2, Borghi suburbani lineari (art. 33 R.U.), Edificio storico (ante 1953) A3 (art. 38 R.U.). Pericolosità idraulica bassa, no vincolo Idrogeologico,



Pericolosità sismica elevata S3 Si fa presente che è stato adottato il nuovo Piano Strutturale in data 11/11/2024, dalla quale entrano in vigore le norme e le misure di salvaguardia.

Prezzo base d'asta: € 336.228,00



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.200,00

Bene N° 1 - Area urbana			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via Arcigliano e Fabbrica, loc. Fabbrica, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 155, Part. 469, Sub. 6, Categoria F1 - Fg. 155, Part. 469, Sub. 7, Categoria F1 - Fg. 155, Part. 469, Sub. 9, Categoria F1	Superficie	152,00 mq
Stato conservativo:	Buono stato di conservazione e manutenzione		
Descrizione:	Trattasi di aree urbane di pertinenza degli edifici esistenti a corredo di un intervento di ristrutturazione del borgo in zona collinare/boschiva, in loc. Fabbrica di Arcigliano, a pochi chilometri dalla città di Pistoia, posta ad un'altitudine di ml 400 s.l.m. La strada che conduce a tale abitato risulta molto sconnessa e di non facile percorrenza. Dette aree sono nei pressi dei numeri civici 8 e 10 della via di Arcigliano e Fabbrica. L'area individuata dal mappale 6 dà accesso a unità immobiliari di differenti proprietà; l'area individuata dal mappale 7 permette il passaggio al retro dei fabbricati; sull'area individuata dal mappale 9, insistono tre contatori del gas e questa stessa permette l'accesso al subalterno 10. Non sono aree recintate.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.800,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via Arcigliano e Fabbrica		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 154, Part. 20, Qualità Oliveto	Superficie	1920,00 mq
Stato conservativo:	Per quello che è stato possibile verificare, il terreno risulta non coltivato ed invaso dalla vegetazione spontanea.		
Descrizione:	Porzione di terreno per lo più boschivo non facilmente identificabile sul posto perchè non accessibile dalla strada, sito a valle della strada che percorre internamente il borgo, all'altezza circa delle aree scoperte di cui al lotto 1, caratterizzato da fitta vegetazione e cospicua pendenza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.180,00

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via Arcigliano e Fabbrica, loc Fabbrica, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 155, Part. 493, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in stato di abbandono		
Descrizione:	Trattasi di posto auto non coperto facente parte di un'area adibita a parcheggio, non pavimentata, facilmente accessibile dalla strada carrabile di accesso al borgo, con ampi spazi di manovra. Esso risulta il secondo della serie cominciando da destra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 263.175,00

Bene N° 4 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via Gellina 1, loc. Caloria, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 167, Part. 117, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	210,54 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta ristrutturato in tempi recenti e si trova in discrete condizioni di conservazione fatta eccezione macchie di umido per infiltrazioni dal tetto in due camere al piano primo e tracce di umidità di risalita al piano terra.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di fabbricato colonico a due piani, corredato di resede esclusivo, posta in zona collinare a pochi chilometri dalla città di Pistoia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.020,00

Bene N° 5 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via Carlo Benso di Cavour 37, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 222, Part. 268, Sub. 34, Categoria A10	Superficie	35,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione sebbene, apparentemente, non abbia subito ammodernamenti negli ultimi anni.		
Descrizione:	Trattasi di locale adibito ad ufficio, dotato di locale bagno ed antibagno, al piano secondo di un fabbricato denominato Palazzo Panciatichi, noto anche come Palazzo del Balì, posto nel pieno centro storico di Pistoia, interdetto al passaggio e parcheggio veicolare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 336.228,00

Bene N° 6 - Terratetto			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - via Padre Giovanni Antonelli 454, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 185, Part. 122, Sub. 1, Categoria A4, Graffato F. 185 M. 185 SUB 123 - Fg. 185, Part. 611, Categoria C2 - Fg. 185, Part. 747, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	417,04 mq
Stato conservativo:	Gli immobili si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione, salvo il locale destinato a deposito, con accesso dal giardino, staccato dal fabbricato principale.		
Descrizione:	Trattasi di un'abitazione di remota costruzione su due piani fuori terra, libera su tre lati con accessi pedonali dalla via principale e corredata di ampio giardino e locali accessori (comunicanti e distaccati dal fabbricato principale). La zona, a vocazione residenziale, periferica rispetto al centro storico ma facente parte dei borghi sub-urbani lineari, è di buona percorribilità con possibilità di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla coniuge dell'esecutato e dalla figlia minore in forza di atto giudiziario, provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, emesso dal Tribunale di Pistoia in data 16/05/2022 al n. 880, trascritto il 26/07/2023 al n. 4939.		

BENE N° 1 - AREA URBANA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA ARCIGLIANO E FABBRICA, LOC. FABBRICA, PIANO T

Trascrizioni

• **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 19/06/2024

Reg. gen. 5882 - Reg. part. 4063

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ARCIGLIANO E FABBRICA

Trascrizioni

• **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 19/06/2024

Reg. gen. 5882 - Reg. part. 4063

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA ARCIGLIANO E FABBRICA, LOC FABBRICA, PIANO T

Trascrizioni

• **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 19/06/2024

Reg. gen. 5882 - Reg. part. 4063

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA GELLINA 1, LOC. CALORIA, PIANO T-1

Trascrizioni

• **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 19/06/2024

Reg. gen. 5882 - Reg. part. 4063

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CARLO BENSO DI CAVOUR 37, PIANO 2

• **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 19/06/2024

Reg. gen. 5882 - Reg. part. 4063

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - TERRATETTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PADRE GIOVANNI ANTONELLI 454, PIANO T-1-2

• **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 19/06/2024

Reg. gen. 5882 - Reg. part. 4063

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

