

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Bisogni Felice, nel Fallimento 5/2022 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	11
Premessa.....	11
Descrizione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1 .....	18
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1 .....	21
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1 .....	24
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1 .....	27
<b>Bene N° 7</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1 .....	30
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1 .....	33
Lotto Unico.....	37
Completezza documentazione ex art. 567.....	37
<b>Bene N° 1</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1.....	37
<b>Bene N° 2</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1 .....	37
<b>Bene N° 3</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1 .....	37
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1 .....	38
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1 .....	38
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1 .....	38
<b>Bene N° 7</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1 .....	38
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1 .....	38
Titolarità .....	38

<b>Bene N° 1</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1.....	38
<b>Bene N° 2</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1 .....	39
<b>Bene N° 3</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1 .....	39
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1 .....	39
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1 .....	40
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1 .....	40
<b>Bene N° 7</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1 .....	40
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1 .....	41
Confini .....	41
<b>Bene N° 1</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1.....	41
<b>Bene N° 2</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1 .....	41
<b>Bene N° 3</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1 .....	41
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1 .....	42
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1 .....	42
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1 .....	42
<b>Bene N° 7</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1 .....	42
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1 .....	42
Consistenza .....	42
<b>Bene N° 1</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1.....	42
<b>Bene N° 2</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1 .....	43

<b>Bene N° 3</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1 .....	43
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1 .....	43
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1 .....	44
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1 .....	44
<b>Bene N° 7</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1 .....	44
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1 .....	45
Cronistoria Dati Catastali.....	45
<b>Bene N° 1</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1.....	45
<b>Bene N° 2</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1 .....	46
<b>Bene N° 3</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1 .....	47
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1 .....	48
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1 .....	49
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1 .....	50
<b>Bene N° 7</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1 .....	51
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1 .....	53
Dati Catastali .....	54
<b>Bene N° 1</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1.....	54
<b>Bene N° 2</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1 .....	55
<b>Bene N° 3</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1 .....	57
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1 .....	58

<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1 .....	59
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1 .....	61
<b>Bene N° 7</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1 .....	62
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1 .....	63
Stato conservativo .....	64
<b>Bene N° 1</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1.....	64
<b>Bene N° 2</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1 .....	64
<b>Bene N° 3</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1 .....	64
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1 .....	64
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1 .....	65
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1 .....	65
<b>Bene N° 7</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1 .....	65
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1 .....	65
Parti Comuni.....	65
<b>Bene N° 1</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1.....	65
<b>Bene N° 2</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1 .....	66
<b>Bene N° 3</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1 .....	66
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1 .....	66
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1 .....	66
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1 .....	67

<b>Bene N° 7</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1 .....	67
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1 .....	67
Servitù, censo, livello, usi civici .....	67
<b>Bene N° 1</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1.....	67
<b>Bene N° 2</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1 .....	69
<b>Bene N° 3</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1 .....	70
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1 .....	71
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1 .....	72
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1.....	73
<b>Bene N° 7</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1 .....	74
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1.....	75
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	76
<b>Bene N° 1</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1.....	77
<b>Bene N° 2</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1 .....	81
<b>Bene N° 3</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1 .....	85
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1 .....	89
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1 .....	93
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1 .....	98
<b>Bene N° 7</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1.....	102
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1 .....	106

Stato di occupazione .....	110
<b>Bene N° 1</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1 .....	110
<b>Bene N° 2</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1.....	110
<b>Bene N° 3</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1.....	110
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1.....	111
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1.....	111
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1 .....	111
<b>Bene N° 7</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1.....	111
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1 .....	111
Provenienze Ventennali.....	112
<b>Bene N° 1</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1 .....	112
<b>Bene N° 2</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1.....	114
<b>Bene N° 3</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1.....	116
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1.....	118
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1.....	120
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1 .....	123
<b>Bene N° 7</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1.....	125
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1 .....	127
Formalità pregiudizievoli.....	129
<b>Bene N° 1</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1 .....	129

<b>Bene N° 2</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1.....	136
<b>Bene N° 3</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1.....	143
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1.....	149
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1.....	156
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1 .....	163
<b>Bene N° 7</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1.....	170
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1 .....	176
Normativa urbanistica.....	183
<b>Bene N° 1</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1.....	183
<b>Bene N° 2</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1.....	184
<b>Bene N° 3</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1.....	184
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1.....	185
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1.....	186
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1 .....	186
<b>Bene N° 7</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1.....	187
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1 .....	188
Regolarità edilizia.....	188
<b>Bene N° 1</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1 .....	189
<b>Bene N° 2</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1.....	198
<b>Bene N° 3</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1.....	207



<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1.....	217
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1.....	226
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1 .....	235
<b>Bene N° 7</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1.....	244
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1 .....	253
Vincoli od oneri condominiali.....	263
<b>Bene N° 1</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1.....	263
<b>Bene N° 2</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1.....	263
<b>Bene N° 3</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1.....	263
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1.....	264
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1.....	264
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1 .....	265
<b>Bene N° 7</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1.....	265
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1 .....	266
Stima / Formazione lotti .....	266
Riepilogo bando d'asta.....	307
<b>Lotto Unico</b> .....	307
Schema riassuntivo Fallimento 5/2022 - **** Omissis **** .....	319
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 8.877.274,00</b> .....	319
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	330
<b>Bene N° 1</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1 .....	330
<b>Bene N° 2</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1.....	331

<b>Bene N° 3</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1.....	333
<b>Bene N° 4</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1.....	334
<b>Bene N° 5</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1.....	335
<b>Bene N° 6</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1 .....	337
<b>Bene N° 7</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1.....	338
<b>Bene N° 8</b> - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1 .....	340



## INCARICO

---

All'udienza del 07/10/2022, il sottoscritto Geom. Bisogni Felice, con studio in Via XX Settembre, 5 - 51100 - Pistoia (PT), email [bisogni.felice@gmail.com](mailto:bisogni.felice@gmail.com), PEC [felice.bisogni@geopec.it](mailto:felice.bisogni@geopec.it), Tel. 0573 20797, Fax 0573 20797, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1
- **Bene N° 2** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1
- **Bene N° 3** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1
- **Bene N° 4** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1
- **Bene N° 5** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1
- **Bene N° 6** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1
- **Bene N° 7** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1
- **Bene N° 8** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 186 POSTI AUTO AL P. S1**

---

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti dette porzioni, i seguenti beni:

a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "A".

L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 5.170,00 e comprende la maggiore consistenza del piano terreno del blocco "A" (lato est) è stata interessata da interventi edilizi eseguiti abusivamente e mai completati, finalizzati alla realizzazione di un grande ristorante completo di gelateria, pasticceria, bar, zona teatro, locali per la lavorazione /vendita della carne, pesce etc consistenti nella

esecuzione di pareti in cartongesso, pavimentazioni in grès porcellanato, gruppi servizi igienici ed impianti specifici per tale tipologia di attività (comprese canalizzazioni per le cappe aspiranti delle cucine).

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:200 unito con il n. 1 e nella documentazione fotografica unita con il n. 2.

Con il n. 3 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura la consistenza dell'intero piano terreno e la suddivisione in numero 8 unità immobiliari oggetto di perizia.

All'unità immobiliare costituente il bene n. 1 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di proprietà indivisa ed indivisibile pari a 310,40 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187- 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

b) n. 186 posti auto coperti al piano interrato (quattro dei quali riservati a portatori di handicap), suddivisi in n. 18 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 98 - 170 - 171 - 172 - 173 - 174 - 175 - 176 - 177 - 178 - 179 - 180 - 181 - 182 - 183 - 184 - 185 - 186 del mappale n. 664.

Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto sul quale con colorazione marrone chiaro sono stati evidenziati i n. 186 posti auto attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 1.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo.

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio e per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto nella formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e

di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
  - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
  - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
  - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che: "la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard. Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione

delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione. Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti:

- in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione;

- in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014;

- in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 1 l'elaborato grafico che raffigura la consistenza e distribuzione interna del bene n. 1;
- con il n. 2 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale e degli interni del bene n. 1;
- con il n. 3 un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura la consistenza dell'intero piano terreno e la suddivisione in n. 8 unità immobiliari (oggetto di perizia);
- con il n. 4 un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione marrone chiaro sono stati evidenziati i n. 186 posti auto attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 1;
- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021; -
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020.

**BENE N° 2 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 15 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni:

a - unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno, lato nord del corpo di fabbrica denominato "A".

L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 390,00 è stata interessata da interventi edilizi mai completati; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 9 e nella documentazione fotografica unita con il n. 10.

All'unità immobiliare costituente il bene n. 2 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 23,41 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);

- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 15 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 7 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 100 - 190 - 191 - 192 - 193 - 194 - 195 del mappale n. 664.

Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione verde scuro sono stati evidenziati i n. 15 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 2.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo.

Le porzioni dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio e per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto nella formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
  - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
  - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
  - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle susesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che: "la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard. Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5) in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.



La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione.

Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica.

La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti:

- in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione;

- in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014;

- in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 9 l'elaborato grafico che raffigura la consistenza e distribuzione interna del bene n. 2;
- con il n. 10 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale e degli interni del bene n. 2;
- con il n. 3 un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura la consistenza dell'intero piano terreno e la suddivisione in n. 8 unità immobiliari (oggetto di perizia);
- con il n. 4 un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione verde scuro sono stati evidenziati i n. 15 posti auto attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 2;
- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del

R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;  
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020.

### **BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 32 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, i seguenti beni:

a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest).

L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 880,00, è situata in angolo sud - ovest del corpo di fabbrica denominato "B") ed è stata interessata da interventi edilizi mai completati, finalizzati ad un accorpamento di superficie dell'unità immobiliare contigua posta a nord, con conseguente riduzione del numero di u.i; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 11 e nella documentazione fotografica unita con il n. 12.

All'unità immobiliare costituente il bene n. 3 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 52,82 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);

- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 32 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 13 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 97 - 158 - 159 - 160 - 161 - 162 - 163 - 164 - 165 - 166 - 167 - 168 - 169 del mappale n. 664.

Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione fucsia sono stati evidenziati i n. 32 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 3.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo.

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
  - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
  - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
  - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suseposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue: In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che: "la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ed oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il

n. 5) in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo ha segnalato quanto segue: "in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione.

Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica/

La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti:

- in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione;

- in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014;

- in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 11 l'elaborato grafico che raffigura la consistenza e distribuzione interna del bene n. 3;
- con il n. 12 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale e degli interni del bene n. 3;
- con il n. 3 un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura la consistenza dell'intero piano terreno e la suddivisione in n. 8 unità immobiliari (oggetto di perizia);

- con il n. 4 un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione fucsia sono stati evidenziati i n. 32 posti auto attribuiti in proprietà esclusiva al bene n 3;
- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020.

#### **BENE N° 4 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 45 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni i seguenti beni:

a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 1.250,00, è situata in angolo nord - ovest del corpo di fabbrica denominato "B" ed è stata interessata da interventi edilizi mai completati finalizzati ad un accorpamento di superficie dell'unità immobiliare contigua posta a sud, con conseguente riduzione del numero di u.i; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 13 e nella documentazione fotografica unita con il n. 14.

All'unità immobiliare costituente il bene n. 4 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 75,03 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 45 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 11 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 84 -125 - 126 - 127 - 128 - 129 - 130 - 131 - 132 - 133 - 134 del mappale n. 664.

Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione gialla sono stati evidenziati i n. 45 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 4.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo.

Le porzioni dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale

proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento delle opere e degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
  - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
  - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
  - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che: "la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC,

ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard. Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5) in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione.

Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica.

La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti:

- in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione;

- in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa

decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014;

- in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrrate dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 13 l'elaborato grafico che raffigura la consistenza e distribuzione interna del bene n. 4;
- con il n. 14 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale e degli interni del bene n. 4;
- con il n. 3 un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura la consistenza dell'intero piano terreno e la suddivisione in n. 8 unità immobiliari (oggetto di perizia);
- con il n. 4 un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione gialla sono stati evidenziati i n. 45 posti auto attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 4;
- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020.

### **BENE N° 5 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 81 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni:

a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest).

L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 2.250, è situata nella parte centrale del corpo di fabbrica denominato "B" ed è stata interessata da interventi edilizi mai completati finalizzati ad un accorpamento di superficie delle porzioni contigue situate a nord ed a sud, con conseguente riduzione del numero di u.i; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 15 e nella documentazione fotografica unita con il n. 16.

All'unità immobiliare costituente il bene n. 5 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 135,05 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 81 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 8 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 88 - 140 - 141 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 del mappale n. 664.

Con il n. 4 un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione verde chiaro sono stati evidenziati i n. 81 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 5.



Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo.

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
  - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
  - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
  - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" e "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a

mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue: In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che: "la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ed oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5) in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo ha segnalato quanto segue: "in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali. La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione.

Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica.

La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti:

- in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA

del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione;

- in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014;
- in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 15 l'elaborato grafico che raffigura la consistenza e distribuzione interna del bene n. 5;
- con il n. 16 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale e degli interni del bene n. 5;
- con il n. 3 un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura la consistenza dell'intero piano terreno e la suddivisione in n. 8 unità immobiliari (oggetto di perizia);
- con il n. 4 un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione verde chiaro sono stati evidenziati in n. 81 posti auto attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 5;
- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021; -
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020.

## **BENE N° 6 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 3 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni:

a) unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero direzionale/direzionale di servizio, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest).

L'unità immobiliare, avente una superficie utile lorda di circa mq. 85,00, situata a sud del corpo di fabbrica denominato "B", si compone di un unico locale oltre servizio igienico con antibagno; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 17 e nella documentazione fotografica unita con il n. 18.

All'unità immobiliare costituente il bene n. 6 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,10 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);

• cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;  
b) n. 3 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dai subalterni 93 - 150 - 151 del mappale n. 664.  
Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione arancio sono stati evidenziati i n. 3 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 6

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo.

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, nn. 8ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
  - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

- € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
- € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue: In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che: "la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ed oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard. Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5) in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo ha segnalato quanto segue: "in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione. Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica.

La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed

urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti:  
- in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione;

- in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014;

- in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 17 l'elaborato grafico che raffigura la consistenza e distribuzione interna del bene n. 6;  
- con il n. 18 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale e degli interni del bene n. 6;

- con il n. 3 un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura la consistenza dell'intero piano terreno e la suddivisione in n. 8 unità immobiliari (oggetto di perizia);

- con il n. 4 un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione arancio sono stati evidenziati i n. 3 posti auto attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 6;

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021; -

con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;

- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;

- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020

## **BENE N° 7 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 20 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni:

a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale di servizio, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest).

L'unità immobiliare, avente una superficie utile lorda di circa mq. 550,00, situata in angolo nord-est del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest), si compone di vari locali originariamente destinati ad attività di centro fisioterapico, corredati servizi igienici e locali accessori; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 19 e nella documentazione fotografica unita con

il n. 20.

All'unità immobiliare costituente il bene n. 7 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 33,01 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
  - cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;
- b) n. 20 posti auto coperti al piano interrato suddivisi in n. 5 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 94 - 152 - 153 - 154 - 155 del mappale n. 664.

Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione azzurra sono stati evidenziati i n. 20 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 7.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo.

Le porzioni anzidette dovranno essere posta in vendita (e quindi trasferita) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della

deliberazione di C.C. n. 30/2018;

- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
  - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
  - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
  - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" e "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue: In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che: "la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ed oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5) in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo ha segnalato quanto segue: "in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97.

Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione.

Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la



presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti:

- in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione;

- in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014;

- in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 19 l'elaborato grafico che raffigura la consistenza e distribuzione interna del bene n. 7;
- con il n. 20 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale e degli interni del bene n. 7;
- con il n. 3 un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura la consistenza dell'intero piano terreno e la suddivisione in n. 8 unità immobiliari (oggetto di perizia);
- con il n. 4 un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione azzurra sono stati evidenziati i n. 20 posti auto attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 7;
- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021; -
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 8 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 4 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i

seguenti beni:

a) unità immobiliare da destinare ad uso espositivo/magazzino ovvero direzionale/direzionale di servizio posta al piano terreno in angolo sud-est del corpo di fabbrica denominato "B".

L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 95,00, attualmente si compone di un ampio locale oltre magazzino/archivio, disimpegno e due servizi igienici, uno dei quali dotato di antibagno; la suddivisione interna attuale è conseguente alla avvenuta demolizione di alcune pareti divisorie in cartongesso. Pertanto sulla base della futura utilizzazione dell'unità immobiliare, dovranno essere verificati i rapporti di aerazione naturale degli infissi esterni apribili che dovranno rispettare la superficie di 1/8 rispetto alla superficie di pavimento.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 21 e nella documentazione fotografica unita con il n. 22.

All'unità immobiliare costituente il bene n. 8 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di proprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,70 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
  - cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;
- b) n. 4 posti auto coperti al piano interrato suddivisi in n. 3 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai sub. 96 - 156 - 157 del mappale n. 664.

Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione rosa sono stati evidenziati i n. 4 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 8.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo.

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge")

ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
  - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
  - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
  - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che: "la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard. Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5) in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione

possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione.

Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica.

La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti:

- in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione;

- in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014;

- in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 21 l'elaborato grafico che raffigura la consistenza e distribuzione interna del bene n. 8;
- con il n. 22 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale e degli interni del bene n. 8;
- con il n. 3 un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura la consistenza dell'intero piano terreno e la suddivisione in n. 8 unità immobiliari (oggetto di perizia);
- con il n. 4 un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione rosa sono stati evidenziati i n. 4 posti auto attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 8;
- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la richiesta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;

- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020.



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1
- **Bene N° 2** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1
- **Bene N° 3** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1
- **Bene N° 4** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1
- **Bene N° 5** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1
- **Bene N° 6** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1
- **Bene N° 7** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1
- **Bene N° 8** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 186 POSTI AUTO AL P. S1**

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

**BENE N° 2 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 15 POSTI AUTO AL PIANO S1**

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

**BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 32 POSTI AUTO AL PIANO S1**

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

**BENE N° 4 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 45 POSTI AUTO AL PIANO S1**

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

**BENE N° 5 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 81 POSTI AUTO AL PIANO S1**

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

**BENE N° 6 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 3 POSTI AUTO AL PIANO S1**

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

**BENE N° 7 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 20 POSTI AUTO AL PIANO S1**

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

**BENE N° 8 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 4 POSTI AUTO AL PIANO S1**

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

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 186 POSTI AUTO AL P. S1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare situata al piano terreno costituente il bene n. 1 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 310,40 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

**BENE N° 2 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 15 POSTI AUTO AL PIANO S1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare situata al piano terreno costituente il bene n. 2 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 23,41 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

**BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 32 POSTI AUTO AL PIANO S1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



All'unità immobiliare situata al piano terreno costituente il bene n. 3 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 52,82 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

**BENE N° 4 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 45 POSTI AUTO AL PIANO S1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



All'unità immobiliare situata al piano terreno costituente il bene n. 4 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 75,03 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

**BENE N° 5 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 81 POSTI AUTO AL PIANO S1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare situata al piano terreno costituente il bene n. 5 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 135,05 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

**BENE N° 6 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 3 POSTI AUTO AL PIANO S1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare situata al piano terreno costituente il bene n. 6 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,10 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

**BENE N° 7 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 20 POSTI AUTO AL PIANO S1**

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare situata al piano terreno costituente il bene n. 7 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 33,01 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

**BENE N° 8 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 4 POSTI AUTO AL PIANO S1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare situata al piano terreno costituente il bene n. 8 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,70 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

## CONFINI

**BENE N° 1 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 186 POSTI AUTO AL P. S1**

Altra proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappale 664 sub. 3), parti comuni su più lati, salvo se altri.

**BENE N° 2 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 15 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Altra proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappale 664 sub. 2), parti comuni su più lati, salvo se altri.

**BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 32 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Altre proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappali 664 sub. 59 et 664 sub. 52), parti comuni su più lati, salvo se altri.

**BENE N° 4 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 45 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Altre proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappali 664 sub. 59 et 664 sub. 62), parti comuni su più lati, salvo se altri.

**BENE N° 5 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 81 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Altre proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappali 664 sub. 9, 664 sub. 5 et sub. 62), parti comuni su più lati, salvo se altri.

**BENE N° 6 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 3 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Altre proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappali 664 sub. 59, 664 sub. 5 et 664 sub. 55), parti comuni su più lati, salvo se altri.

**BENE N° 7 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 20 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Altre proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappali 664 sub. 9 et 664 sub. 59), parti comuni su più lati, salvo se altri.

**BENE N° 8 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 4 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Altre proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (mappali 664 sub.52 et sub. 59), parti comuni su più lati, salvo se altri.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 186 POSTI AUTO AL P. S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondo da destinare ad attività di servizio al commercio	4995,00 mq	5170,00 mq	1,00	5170,00 mq	4,30 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5170,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5170,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 15 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondo da destinare ad attività di servizio al commercio	368,00 mq	390,00 mq	1,00	390,00 mq	4,30 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>390,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>390,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 32 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondo da destinare ad attività di servizio al commercio	839,00 mq	880,00 mq	1,00	880,00 mq	4,30 m	terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>880,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>880,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 4 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 45 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondo da destinare ad attività di servizio al commercio	1210,00 mq	1250,00 mq	1,00	1250,00 mq	4,30 m	terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1250,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1250,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 5 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 81 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondo da destinare ad attività di servizio al commercio	2160,00 mq	2250,00 mq	1,00	2250,00 mq	4,30 m	terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2250,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2250,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 6 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 3 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondo da destinare ad attività di servizio al commercio	78,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	3,00 m	terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>85,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>85,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 7 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 20 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondo da destinare ad attività di servizio al commercio	448,00 mq	550,00 mq	1,00	550,00 mq	3,00 m	terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>550,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>550,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 8 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 4 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondo da destinare ad attività di servizio al commercio	83,00 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq	3,74 m	terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 186 POSTI AUTO AL P. S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 82/porzione Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 82/porzione Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo

		Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8), Sub. 2 Categoria D8
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. Part. 664 sub. 49 (D8), Sub. 51 (D1); sub. 2 Categoria D8
Dal 11/10/2022 al 29/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub. 187-188-189 C6, Sub. -86-99-135-136-137 C6, sub 51 D1; sub. 2 Categoria D8
Dal 11/10/2022 al 29/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub.98-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179, Sub. 180-181-182-183-184-185-186 Categoria C6

**BENE N° 2 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 15 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 82/porzione Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 82/porzione Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato

		Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 3 Categoria D8
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. Part. 664 sub. 49 (D8), Sub. 51 (D1); sub. 3 Categoria D8
Dal 11/10/2022 al 29/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub. 100-190-191-192-193-194-195 (C6), Sub. 86-99-135-136-137-187-188-189 C6; sub.51 D1; sub 3 Categoria D8

**BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 32 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 82/porzione Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 82/porzione Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 502

		Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 5 Categoria D8
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub. 51 (D1), Sub. 5 Categoria D8
Dal 11/10/2022 al 29/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub. 86-99-135-136-137, Sub. 187-188-189 (C6); sub.51 D1; sub.5 Categoria D8
Dal 11/10/2022 al 29/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub. 97-158-159-160-161-162-163-164-165-166, Sub. 167-168-169 C6 Categoria D8

**BENE N° 4 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 45 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 82/porzione Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 82/porzione Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 487



		Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 9 Categoria D8
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. Part. 664 sub. 49 (D8), 51 (D1), Sub. 9 Categoria D8
Dal 11/10/2022 al 29/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub.134-135-136-137-187-188-189 (C6);sub.51 (D, Sub. 9 Categoria D8
Dal 11/10/2022 al 29/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub. 84-125-126-127-128-129-130-131-132-133 C6, Sub. 86-99 Categoria C6

**BENE N° 5 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 81 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 82/porzione Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 82/porzione Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 470

		Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 6-7-8 Categoria D8
Dal 15/05/2014 al 25/04/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 6-7-8 Categoria D8
Dal 26/04/2016 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub. 49 D8; sub. 51 D1; sub. 59 Categoria D8
Dal 11/10/2022 al 29/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub. 88-140-141-142-143-144-145-146 C6, Sub. 86-99-135-136-137-187-188-189 C6; sub.51 D1;sub 59 Categoria D8

**BENE N° 6 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 3 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 82/porzione Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 82/porzione Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 303

		Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 4 Categoria D8
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. Part. 664 sub. 49 (D8), Sub. 51 (D1); sub. 52 Categoria C1
Dal 11/10/2022 al 29/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub. 86-99-93-150-151 C6, Sub. 135-136-137-187-188-189 C6; sub.51 D1;sub 52 Categoria C1

**BENE N° 7 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 20 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 82/porzione Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 82/porzione Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 303

		Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 6 - 7 - 8 Categoria D8
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 6-7-8 Categoria D8
Dal 26/04/2016 al 07/06/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 58 Categoria D8
Dal 08/06/2016 al 05/06/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 62 Categoria A10
Dal 06/06/2017 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub. 51 (D1), Sub. 62 Categoria D4
Dal 11/10/2022 al 29/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub 187-188-189 (C6), Sub. 51 D1; sub.62 Categoria D4
Dal 11/10/2022 al 29/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub 94-152-153-154-155 C6; 86-99-135-136-137

		Categoria C6
--	--	--------------

**BENE N° 8 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 4 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 82/porzione Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 82/porzione Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 4 Categoria D8
Dal 15/05/2014 al 27/05/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 4 Categoria D8
Dal 28/05/2015 al 09/08/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 53

		Categoria C1
Dal 10/08/2015 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub. 51 (D1), Sub. 55 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 29/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 206, Part. 664 sub. 96-156-157 C6; 86-99-135-136-137 C6, Sub. 187-188-189 C6; sub 55 Categoria A10

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 186 POSTI AUTO AL P. S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	2		D8				47107,2 €	T	
	206	664	98		C6	2°	37 mq	37 mq	128,03 €	S1	
	206	664	170		C6	2°	343 mq	343 mq	1186,87 €	S1	
	206	664	171		C6	2°	114 mq	114 mq	394,47 €	S1	
	206	664	172		C6	2°	35 mq	35 mq	121,11 €	S1	
	206	664	173		C6	2°	46 mq	46 mq	159,17 €	S1	
	206	664	174		C6	2°	24 mq	24 mq	83,05 €	S1	
	206	664	175		C6	2°	74 mq	74 mq	256,06 €	S1	
	206	664	176		C6	2°	36 mq	36 mq	124,57 €	S1	
	206	664	177		C6	2°	319 mq	319 mq	1103,82 €	S1	
	206	664	178		C6	2°	13 mq	13 mq	44,98 €	S1	
	206	664	179		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	180		C6	2°	58 mq	58 mq	200,7 €	S1	
	206	664	181		C6	2°	240 mq	240 mq	830,46 €	S1	
	206	664	182		C6	2°	194 mq	194 mq	671,29 €	S1	
	206	664	183		C6	2°	293 mq	293 mq	1013,86 €	S1	

									€		
	206	664	184		C6	2°	157 mq	156 mq	543,26 €	S1	
	206	664	185		C6	2°	119 mq	119 mq	411,77 €	S1	
	206	664	186		C6	2°	153 mq	153 mq	529,42 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2°	16 mq	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2°	19 mq	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2°	20 mq	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	

### Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare situata al piano terreno, non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 23 unisce la documentazione catastale afferente l'intero complesso immobiliare comprendente:

- visura attuale sintetica per soggetto;
- elaborato planimetrico con elenco subalterni;
- estratto del foglio di mappa n. 206 del Catasto Terreni del Comune di Pistoia.

Con il n. 24 unisce le planimetrie catastali riferite alle unità immobiliari, costituenti il bene n. 1, che dovranno essere alienate in piena ed esclusiva proprietà.

**BENE N° 2 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 15 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catasta le			
	206	664	3		D8				4537,2 €	T	
	206	664	100		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	190		C6	2°	25 mq	25 mq	86,51 €	S1	
	206	664	191		C6	2°	62 mq	62 mq	214,54 €	S1	
	206	664	192		C6	2°	12 mq	12 mq	41,52 €	S1	
	206	664	193		C6	2°	14 mq	14 mq	48,44 €	S1	
	206	664	194		C6	2°	38 mq	38 mq	131,49 €	S1	
	206	664	195		C6	2°	24 mq	24 mq	83,05 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2°	16 mq	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2°	19 mq	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2°	20 mq	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare situata al piano terreno, non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 23 unisce la documentazione catastale afferente l'intero complesso immobiliare comprendente:

- visura attuale sintetica per soggetto;
- elaborato planimetrico con elenco subalterni;
- estratto del foglio di mappa n. 206 del Catasto Terreni del Comune di Pistoia.

Con il n. 25 unisce le planimetrie catastali riferite alle unità immobiliari, costituenti il bene n. 2, che dovranno



essere alienate in piena ed esclusiva proprietà.

**BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 32 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	5		D8				10374 €	T	
	206	664	97		C6	2°	13 mq	13 mq	44,98 €	S1	
	206	664	158		C6	2°	29 mq	29 mq	100,35 €	S1	
	206	664	159		C6	2°	12 mq	12 mq	41,52 €	S1	
	206	664	160		C6	2°	84 mq	84 mq	290,66 €	S1	
	206	664	161		C6	2°	62 mq	62 mq	214,54 €	S1	
	206	664	162		C6	2°	13 mq	13 mq	44,98 €	S1	
	206	664	163		C6	2°	57 mq	57 mq	197,23 €	S1	
	206	664	164		C6	2°	25 mq	25 mq	86,51 €	S1	
	206	664	165		C6	2°	25 mq	25 mq	86,51 €	S1	
	206	664	166		C6	2°	25 mq	25 mq	86,51 €	S1	
	206	664	167		C6	2°	26 mq	26 mq	89,97 €	S1	
	206	664	168		C6	2°	12 mq	12 mq	41,52 €	S1	
	206	664	169		C6	2°	13 mq	13 mq	44,98 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2°	16 mq	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2°	19 mq	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2°	20 mq	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	

	206	664	189		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
--	-----	-----	-----	--	----	----	-------	-------	---------	----	--

### Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare situata al piano terreno, non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 23 unisce la documentazione catastale afferente l'intero complesso immobiliare comprendente:

- visura attuale sintetica per soggetto;
- elaborato planimetrico con elenco subalterni;
- estratto del foglio di mappa n. 206 del Catasto Terreni del Comune di Pistoia.

Con il n. 26 unisce le planimetrie catastali riferite alle unità immobiliari, costituenti il bene n. 3, che dovranno essere alienate in piena ed esclusiva proprietà.

**BENE N° 4 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 45 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	9		D8				14626,2 €	T	
	206	664	84		C6	2°	12 mq	12 mq	41,52 €	S1	
	206	664	125		C6	2°	40 mq	40 mq	138,41 €	S1	
	206	664	126		C6	2°	86 mq	86 mq	297,58 €	S1	
	206	664	127		C6	2°	112 mq	112 mq	387,55 €	S1	
	206	664	128		C6	2°	40 mq	40 mq	138,41 €	S1	
	206	664	129		C6	2°	16 mq	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	130		C6	2°	14 mq	14 mq	48,44 €	S1	
	206	664	131		C6	2°	26 mq	26 mq	89,97 €	S1	
	206	664	132		C6	2°	44 mq	44 mq	152,25 €	S1	

	206	664	133		C6	2°	155 mq	155 mq	536,34 €	S1	
	206	664	134		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2°	16 mq	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2°	19 mq	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2°	20 mq	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	

### Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare situata al piano terreno, non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 23 unisce la documentazione catastale afferente l'intero complesso immobiliare comprendente:

- visura attuale sintetica per soggetto;
- elaborato planimetrico con elenco subalterni;
- estratto del foglio di mappa n. 206 del Catasto Terreni del Comune di Pistoia.

Con il n. 27 unisce le planimetrie catastali riferite alle unità immobiliari, costituenti il bene n. 4, che dovranno essere alienate in piena ed esclusiva proprietà.

**BENE N° 5 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 81 POSTI AUTO AL PIANO S1**

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

	206	664	59		D8				24400 €	T	
	206	664	88		C6	2°	62 mq	62 mq	214,54 €	S1	
	206	664	140		C6	2°	87 mq	87 mq	301,04 €	S1	
	206	664	141		C6	2°	148 mq	148 mq	512,12 €	S1	
	206	664	142		C6	2°	214 mq	214 mq	740,5 €	S1	
	206	664	143		C6	2°	294mq	294 mq	1017,32 €	S1	
	206	664	144		C6	2°	136 mq	136 mq	470,6 €	S1	
	206	664	145		C6	2°	51 mq	51 mq	176,47 €	S1	
	206	664	146		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2°	16 mq	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2°	19 mq	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2°	20 mq	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare situata al piano terreno, non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 23 unisce la documentazione catastale afferente l'intero complesso immobiliare comprendente:

- visura attuale sintetica per soggetto;
- elaborato planimetrico con elenco subalterni;
- estratto del foglio di mappa n. 206 del Catasto Terreni del Comune di Pistoia.

Con il n. 28 unisce le planimetrie catastali riferite alle unità immobiliari, costituenti il bene n. 5, che dovranno

essere alienate in piena ed esclusiva proprietà.

**BENE N° 6 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 3 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	52		C1	14 <sup>o</sup>	87 mq	82 mq	3014,92 €	T	
	206	664	93		C6	2 <sup>o</sup>	11 mq	11 mq	38,06 €	S1	
	206	664	150		C6	2 <sup>o</sup>	11 mq	11 mq	38,06 €	S1	
	206	664	151		C6	2 <sup>o</sup>	11 mq	11 mq	38,06 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2 <sup>o</sup>	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2 <sup>o</sup>	16 mq	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2 <sup>o</sup>	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2 <sup>o</sup>	19 mq	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2 <sup>o</sup>	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2 <sup>o</sup>	20 mq	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2 <sup>o</sup>	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2 <sup>o</sup>	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	

### Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare situata al piano terreno, non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 23 unisce la documentazione catastale afferente l'intero complesso immobiliare comprendente:

- visura attuale sintetica per soggetto;
- elaborato planimetrico con elenco subalterni;
- estratto del foglio di mappa n. 206 del Catasto Terreni del Comune di Pistoia.

Con il n. 29 unisce le planimetrie catastali riferite alle unità immobiliari, costituenti il bene n. 6, che dovranno essere alienate in piena ed esclusiva proprietà.

**BENE N° 7 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 20 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	62		D4				7330 €	T	
	206	664	94		C6	2°	13 mq	13 mq	44,98 €	S1	
	206	664	152		C6	2°	122 mq	122 mq	422,15 €	S1	
	206	664	153		C6	2°	39 mq	39 mq	134,95 €	S1	
	206	664	154		C6	2°	12 mq	12 mq	41,52 €	S1	
	206	664	155		C6	2°	62 mq	62 mq	214,54 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2°	16 mq	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2°	19 mq	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2°	20 mq	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	

#### Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare situata al piano terreno, non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 23 unisce la documentazione catastale afferente l'intero complesso immobiliare comprendente:

- visura attuale sintetica per soggetto;
- elaborato planimetrico con elenco subalterni;
- estratto del foglio di mappa n. 206 del Catasto Terreni del Comune di Pistoia.



Con il n. 30 unisce le planimetrie catastali riferite alle unità immobiliari, costituenti il bene n. 7, che dovranno essere alienate in piena ed esclusiva proprietà.

**BENE N° 8 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 4 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	55		A10	4 <sup>o</sup>	vani 4,5	95 mq	1882,49 €	T	
	206	664	96		C6	2 <sup>o</sup>	12 mq	12 mq	41,52 €	S1	
	206	664	156		C6	2 <sup>o</sup>	12 mq	12 mq	41,52 €	S1	
	206	664	157		C6	2 <sup>o</sup>	25 mq	25 mq	86,51 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2 <sup>o</sup>	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2 <sup>o</sup>	16 mq	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2 <sup>o</sup>	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2 <sup>o</sup>	19 mq	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2 <sup>o</sup>	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2 <sup>o</sup>	20 mq	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2 <sup>o</sup>	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2 <sup>o</sup>	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare situata al piano terreno, non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar

luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 23 unisce la documentazione catastale afferente l'intero complesso immobiliare comprendente:

- visura attuale sintetica per soggetto;
- elaborato planimetrico con elenco subalterni;
- estratto del foglio di mappa n. 206 del Catasto Terreni del Comune di Pistoia.

Con il n. 31 unisce le planimetrie catastali riferite alle unità immobiliari, costituenti il bene n. 8, che dovranno essere alienate in piena ed esclusiva proprietà.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 186 POSTI AUTO AL P. S1**

L'unità immobiliare situata al piano terreno, interessata da lavori di suddivisione interna con pareti in cartongesso ed altre opere edilizie non concluse e realizzate in modo abusivo, si presenta in non buone condizioni di conservazione.

Risulta altresì interessata da modeste infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal sovrastante giardino pensile e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

**BENE N° 2 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 15 POSTI AUTO AL PIANO S1**

L'unità immobiliare situata al piano terreno, interessata da lavori di suddivisione interna con pareti in cartongesso ed altre opere edilizie non concluse e realizzate in modo abusivo, si presenta in non buone condizioni di conservazione.

Risulta altresì interessata da modeste infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal sovrastante giardino pensile e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

**BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 32 POSTI AUTO AL PIANO S1**

L'unità immobiliare situata al piano terreno, interessata da lavori di suddivisione interna con pareti in cartongesso ed altre opere edilizie non concluse e realizzate in modo abusivo, si presenta in non buone condizioni di conservazione.

Risulta altresì interessata da modeste infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal sovrastante giardino pensile e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

**BENE N° 4 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 45 POSTI AUTO AL PIANO S1**

L'unità immobiliare situata al piano terreno, interessata da lavori di suddivisione interna con pareti in cartongesso ed altre opere edilizie non concluse e realizzate in modo abusivo, si presenta in non buone condizioni di conservazione.



Risulta altresì interessata da modeste infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal sovrastante giardino pensile e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

**BENE N° 5 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 81 POSTI AUTO AL PIANO S1**

L'unità immobiliare situata al piano terreno, interessata da lavori di suddivisione interna con pareti in cartongesso ed altre opere edilizie non concluse e realizzate in modo abusivo, si presenta in non buone condizioni di conservazione.

Risulta altresì interessata da modeste infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal sovrastante giardino pensile e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

**BENE N° 6 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 3 POSTI AUTO AL PIANO S1**

L'unità immobiliare situata al piano terreno, interessata da lavori di suddivisione interna con pareti in cartongesso ed altre opere edilizie non concluse e realizzate in modo abusivo, si presenta in non buone condizioni di conservazione.

Risulta altresì interessata da modeste infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal sovrastante giardino pensile e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

**BENE N° 7 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 20 POSTI AUTO AL PIANO S1**

L'unità immobiliare situata al piano terreno, interessata da lavori di suddivisione interna con pareti in cartongesso ed altre opere edilizie non concluse e realizzate in modo abusivo, si presenta in non buone condizioni di conservazione.

Risulta altresì interessata da modeste infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal sovrastante giardino pensile e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

**BENE N° 8 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 4 POSTI AUTO AL PIANO S1**

L'unità immobiliare situata al piano terreno, interessata da lavori di suddivisione interna con pareti in cartongesso ed altre opere edilizie non concluse e realizzate in modo abusivo, si presenta in non buone condizioni di conservazione.

Risulta altresì interessata da modeste infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal sovrastante giardino pensile e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 186 POSTI AUTO AL P. S1**

I beni comuni catastalmente individuabili cui ha diritto le unità immobiliari costituenti il bene n. 1 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura

al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;

- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

**BENE N° 2 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 15 POSTI AUTO AL PIANO S1**

I beni comuni catastalmente individuabili cui ha diritto le unità immobiliari costituenti il bene n. 2 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;

- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

**BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 32 POSTI AUTO AL PIANO S1**

I beni comuni catastalmente individuabili cui ha diritto le unità immobiliari costituenti il bene n. 3 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;

- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

**BENE N° 4 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 45 POSTI AUTO AL PIANO S1**

I beni comuni catastalmente individuabili cui ha diritto le unità immobiliari costituenti il bene n. 4 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;

- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

**BENE N° 5 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 81 POSTI AUTO AL PIANO S1**

I beni comuni catastalmente individuabili cui ha diritto le unità immobiliari costituenti il bene n. 5 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;

- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento

carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

**BENE N° 6 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 3 POSTI AUTO AL PIANO S1**

I beni comuni catastalmente individuabili cui ha diritto le unità immobiliari costituenti il bene n. 1 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

**BENE N° 7 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 20 POSTI AUTO AL PIANO S1**

I beni comuni catastalmente individuabili cui ha diritto le unità immobiliari costituenti il bene n. 7 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

**BENE N° 8 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 4 POSTI AUTO AL PIANO S1**

I beni comuni catastalmente individuabili cui ha diritto le unità immobiliari costituenti il bene n. 8 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 186 POSTI AUTO AL P. S1**

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

\* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è

stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

\* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5.

La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

\* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5

La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappali n. 502 assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

- a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;
- b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);
- c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

**BENE N° 2 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 15 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

\* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

\* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

\* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappali n. 502 assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;  
b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);

c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 32 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

\* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

\* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5.

La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

\* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5

La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappali n. 502 assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di

trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

- a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;
- b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);
- c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

**BENE N° 4 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 45 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

\* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

\* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5.

La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

\* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5

La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del

terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappali n. 502 assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;

b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);

c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

#### **BENE N° 5 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 81 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

\* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

\* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5.

La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);



\* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5

La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappali n. 502 assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;

b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);

c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

#### **BENE N° 6 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 3 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

\* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

\* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5.

La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

\* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5

La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;

b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);

c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

#### **BENE N° 7 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 20 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

\* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

\* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei

terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5.

La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

\* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5

La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappali n. 502 assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

- a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;
- b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);
- c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

**BENE N° 8 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 4 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

\* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del

Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

\* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5.

La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*);

\* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5

La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappali n. 502 assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;

b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);

c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 186 POSTI AUTO AL P. S1**

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale

del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;

- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV - VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature.

Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV - VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato.

Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi.

Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia, loca. Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115.

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud - ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord - ovest e quello in angolo sud - ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord - est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) privi perciò di autonoma identificazione catastale.

La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale.

Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Il fondo costituente il bene n. 1 interessato da lavori finalizzati alla realizzazione di un grande ristorante mai completati si presenta in non buone condizioni di conservazione; infatti gran parte delle lavorazioni eseguite quali tramezzature in cartongesso, gruppi servizi igienici, pavimentazioni in gres porcellanato in diversi formati e colorazioni a seconda delle destinazioni previste per i vari locali (30 x 30 color sabbia; 60 x 60 colore rosso; 60 x 60 colore nero, etc), predisposizione di specifici impianti per tale attività (comprese le canalizzazioni per le cappe aspiranti delle cucine) necessiteranno di lavori di adeguamento/modifica od in alcuni casi addirittura di demolizione per permettere la conversione in altra diversa attività compatibile con le previsioni urbanistiche dell'area.



Inoltre per rendere indipendente il presente bene n. 1 rispetto al bene n. 2, dovranno essere realizzate le pareti di separazione.

Stante l'incompletezza delle opere e la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc) nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

All'interno del fondo risultano depositati materiali impiegati per la realizzazione dell'intero complesso (mattonelle per pavimentazioni e/o rivestimenti, elementi in cotto, tubazioni in acciaio zincato per canalizzazioni, profili in alluminio e lastre in cartongesso, portoncini blindati, porte interne, etc) nonché grandi quantitativi di materiali di scarto delle lavorazioni eseguite ed alcuni vecchi arredi e/o elettrodomestici che dovranno essere rimossi e/o smaltiti dal futuro aggiudicatario, in quanto anche di tale circostanza è stato tenuto debito conto nella valutazione del bene.

## **BENE N° 2 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 15 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica

elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature.

Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato.

Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi.

Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia, loca. Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115.

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud - ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord - ovest e quello in angolo sud - ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord - est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale.

La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n.

122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale.

Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Il fondo costituente il bene n. 2 interessato da lavori mai completati si presenta in non buone condizioni di conservazione; inoltre alcune lavorazioni già eseguite, quali la pavimentazione in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 30 x 30, necessitano di lavori di ripristino e/o di rifacimento in conseguenza di tagli per inserimento di guide per pareti in cartongesso, passaggio di impianti etc.

Infine per rendere indipendente il bene n. 2 rispetto al bene n. 1, dovranno essere realizzate le pareti di separazione.

Stante l'incompletezza delle opere e la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

### **BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 32 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per “blocco scala A” e “blocco scala B” ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature.

Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato.

Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edili finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;

- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi.

Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia, loca. Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115.

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud - ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord - ovest e quello in angolo sud - ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord - est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale.

La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con



riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale.

Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Il fondo costituente il bene n. 3 interessato da lavori finalizzati alla realizzazione di una grande superficie di vendita al dettaglio, mai completati, si presenta in non buone condizioni di conservazione; inoltre gran parte delle lavorazioni eseguite quali controsoffitture con predisposizione impianti, realizzazione pavimentazione dei servizi igienici con elementi in PVC di tipo flottante, etc necessiteranno di lavori di adeguamento/modifica od in alcuni casi addirittura di demolizione per permettere la conversione in altra diversa attività compatibile con le previsioni urbanistiche dell'area.

Infine per rendere indipendente il presente bene n. 3 rispetto al bene n. 5, dovranno essere realizzate le pareti di separazione.

Stante l'incompletezza delle opere e la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

#### **BENE N° 4 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 45 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e

bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con

realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publicacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV - VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature.

Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV - VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato.

Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi.

Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia, loca. Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115.

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud - ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord - ovest e quello in angolo sud - ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord - est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale.

La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc.

sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25)}, mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale.

Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Il fondo costituente il bene n. 4 interessato da lavori finalizzati alla realizzazione di una grande superficie di vendita al dettaglio, mai completati, si presenta in non buone condizioni di conservazione; inoltre gran parte delle lavorazioni eseguite, quali pavimentazione di tipo industriale rifinita superficialmente con resine al quarzo, predisposizione impianti, etc, necessiteranno di lavori di adeguamento/modifica od in alcuni casi addirittura di demolizione per permettere la conversione in altra diversa attività compatibile con le previsioni urbanistiche dell'area.

Infine per rendere indipendente il presente bene n. 4 rispetto al bene n. 5, dovranno essere realizzate le pareti di separazione.

Stante l'incompletezza delle opere e la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

#### **BENE N° 5 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 81 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in

calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publicacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV - VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni

per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature.

Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato.

Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi.

Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia, loca. Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115.

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud – ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord – ovest e quello in angolo sud – ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord – est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in



data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale.

La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale.

Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Il fondo costituente il bene n. 5 interessato da lavori finalizzati alla realizzazione di una grande superficie di vendita al dettaglio mai completati, si presenta in non buone condizioni di conservazione; inoltre gran parte delle lavorazioni eseguite, quali tramezzature in cartongesso, gruppi servizi igienici, pavimentazioni in gres porcellanato, predisposizione di specifici impianti per tale attività, necessiteranno di lavori di adeguamento/modifica od in alcuni casi addirittura di demolizione per permettere la conversione in altra diversa attività compatibile con le previsioni urbanistiche dell'area.

Infine per rendere indipendente il presente bene n. 5 rispetto ai beni n. 3 et 4, dovranno essere realizzate le pareti di separazione.

Stante l'incompletezza delle opere e la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

**BENE N° 6 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 3 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale

del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;

- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV - VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature.

Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV - VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato.

Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi.

Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia, loca. Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115.

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud - ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord - ovest e quello in angolo sud - ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord - est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale.

La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale.

Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Il fondo costituente il bene n. 6 risulta pavimentato con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm 45 x 45; le controsoffittature sono realizzate in cartongesso con inseriti corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumi e bocchette per impianti di ventilazione meccanica; le porte interne sono in legno tamburato con interno a nido d'ape; il servizio igienico, pavimentato con mattonelle in ceramica delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestito a parete con mattonelle di ceramica delle dimensioni di cm. 60 x 20, è dotato di sanitari in vitreous china, rubinetterie monoforo e scaldabagno elettrico; l'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno alle murature protetto da canalette rigide in pvc.

Esistono all'interno del locale principale split a parete per l'impianto di riscaldamento/condizionamento.

Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

**BENE N° 7 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 20 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio a guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno

destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema

computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV - VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature.

Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV - VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato.

Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile oltre IVA per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi.

Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia, loca. Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115.

Il complesso immobiliare infine dispone di:



- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud - ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord - ovest e quello in angolo sud - ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord - est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale.

La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale.

Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Il fondo costituente il bene n. 7 risulta pavimentato con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm 45 x 45; le controsoffittature sono realizzate con pannelli in fibra minerale con inseriti corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumi, fancoil per il riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica; le porte interne sono in laminato tamburato con interno a nido d'ape; i servizi igienici sono pavimentati e rivestiti a parete con mattonelle in ceramica smaltata, completi di sanitari e rubinetterie di serie nonché di scaldabagni elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria e termoarredi; l'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno alle murature protetto da canalette rigide in pvc.

Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

**BENE N° 8 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 4 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il

riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publicacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV - VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature.

Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV - VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato.

Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare

della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi.

Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia, loca. Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115.

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud - ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord - ovest e quello in angolo sud - ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord - est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale.

La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale.

Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

L'unità immobiliare costituente il bene n. 8 risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 45 x 45 con battiscopa in legno; le controsoffittature sono realizzate con pannelli in cartongesso con inseriti corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo e bocchette per impianto di ventilazione meccanica; nel locale principale sono presenti alle pareti fancoil per il riscaldamento/condizionamento. Si precisa che a seguito dei lavori effettuati per lo smontaggio delle pareti in cartongesso etc, alcune apparecchiature risultano mancanti.

Le porte interne sono realizzate in laminato tamburato con interno a nido d'ape; i servizi igienici, pavimentati con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 45 x 45 e rivestiti a parete fino ad un'altezza di mt. 2,10 con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 30, risultano dotati di sanitari in vitreous china e completi di rubinetterie monoforo.

L'impianto elettrico è in parte del tipo sottotraccia ed in parte esterno alle murature protetto da canalette rigide in PVC.

Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 186 POSTI AUTO AL P. S1**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 2 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 15 POSTI AUTO AL PIANO S1**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 32 POSTI AUTO AL PIANO S1**

L'immobile risulta libero



**BENE N° 4** - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 45 POSTI AUTO AL PIANO S1

---

L'immobile risulta libero



**BENE N° 5** - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 81 POSTI AUTO AL PIANO S1

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 6** - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 3 POSTI AUTO AL PIANO S1

---

L'immobile risulta libero



**BENE N° 7** - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 20 POSTI AUTO AL PIANO S1

---

L'immobile risulta libero



**BENE N° 8** - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 4 POSTI AUTO AL PIANO S1

---

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 186 POSTI AUTO AL P. S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di assegnazione di beni sociali</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
				serie IV	
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	<b>atto pubblico ricognitivo di dati catastali</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		



		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	1/001242	serie 1
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	<b>atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	serie 1T
Dal 19/09/2012 al 29/11/2022	**** Omissis ****	<b>verbale di assemblea di trasformazione di Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

**BENE N° 2 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 15 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di assegnazione di beni sociali</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di	03/08/1999	42607	serie IV		

		Roma			
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	<b>atto pubblico ricognitivo di dati catastali</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	1/001242	serie 1		
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	<b>atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	serie 1T		
Dal 19/09/2012 al 29/11/2022	**** Omissis ****	<b>verbale di assemblea di trasformazione di Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883			

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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

**BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 32 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di assegnazione di beni sociali</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	serie IV
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	<b>atto pubblico ricognitivo di dati catastali</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	1/001242	serie 1
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	<b>atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	serie 1T
Dal 19/09/2012 al 29/11/2022	**** Omissis ****	<b>verbale di assemblea di trasformazione di Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

**BENE N° 4 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 45 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di assegnazione di beni sociali</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	serie IV
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	<b>atto pubblico ricognitivo di dati catastali</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	1/001242	serie 1
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	<b>atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	serie 1T
Dal 19/09/2012 al 29/11/2022	**** Omissis ****	<b>verbale di assemblea di trasformazione di Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883			

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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

**BENE N° 5 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 81 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di assegnazione di beni sociali</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	serie IV	
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	<b>atto pubblico ricognitivo di dati catastali</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	1/001242	serie 1	
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	<b>atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	serie 1T
Dal 19/09/2012 al 29/11/2022	**** Omissis ****	<b>verbale di assemblea di trasformazione di Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;

- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;  
 - con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

**BENE N° 6 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 3 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di assegnazione di beni sociali</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	serie IV		
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	<b>atto pubblico ricognitivo di dati catastali</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
Conservatoria dei Registri Immobiliari di	25/01/2001	701	455		

		Pistoia			
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	1/001242	serie 1
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	<b>atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	serie 1T
Dal 19/09/2012 al 29/11/2022	**** Omissis ****	<b>verbale di assemblea di trasformazione di Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

**BENE N° 7 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 20 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di assegnazione di beni sociali</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Ufficio del Registro di	03/08/1999	42607	serie IV	

		Roma			
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	<b>atto pubblico ricognitivo di dati catastali</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	1/001242	serie 1		
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	<b>atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	serie 1T		
Dal 19/09/2012 al 29/11/2022	**** Omissis ****	<b>verbale di assemblea di trasformazione di Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883			

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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

**BENE N° 8 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 4 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di assegnazione di beni sociali</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	serie IV
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	<b>atto pubblico ricognitivo di dati catastali</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	1/001242	serie 1
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	<b>atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	serie 1T
Dal 19/09/2012 al 29/11/2022	**** Omissis ****	<b>verbale di assemblea di trasformazione di Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 186 POSTI AUTO AL P. S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 14/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009  
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 22.000.000,00  
Spese: € 22.000.000,00  
Percentuale interessi: 3,289 %  
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia  
Data: 28/10/2009  
N° repertorio: 27703  
N° raccolta: 10943



Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014  
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029  
Importo: € 1.050.000,00

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

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.039.483,82  
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'  
Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015  
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228  
Importo: € 175.000,00

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

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.565,29  
Spese: € 11.434,71  
Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

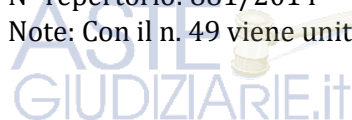
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015  
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630  
Importo: € 140.000,00

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

Capitale: € 114.886,32  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

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

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

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scemuto degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Più precisamente la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

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

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

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al

Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.



- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

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

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

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

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

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

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

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

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

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

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



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

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

#### **Annotazioni a iscrizioni**



- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**  
Iscritto a Pistoia il 05/10/2010  
Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**  
Iscritto a Pistoia il 10/12/2010  
Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00
- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**  
Iscritto a Pistoia il 29/12/2010  
Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**  
Iscritto a Pistoia il 09/08/2011  
Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**  
Iscritto a Pistoia il 10/10/2011  
Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria



Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011

Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012

Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109

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

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

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

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

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

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321

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

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

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

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

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

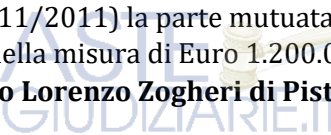
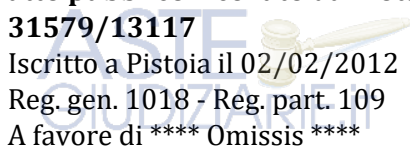
Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

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



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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013  
Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014  
Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

### **Oneri di cancellazione**

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 15 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 14/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009  
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359  
Importo: € 44.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 22.000.000,00  
Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943



Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

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

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

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

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

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

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

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

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

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



### Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

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

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

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\* ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep.

29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Più precisamente la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

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

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

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

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

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

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

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

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

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

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

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

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

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

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

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

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

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

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

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

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

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il

terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**  
Iscritto a Pistoia il 10/12/2010  
Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00
- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**  
Iscritto a Pistoia il 29/12/2010  
Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**  
Iscritto a Pistoia il 09/08/2011  
Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**  
Iscritto a Pistoia il 10/10/2011  
Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**  
Iscritto a Pistoia il 23/11/2011  
Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**  
Iscritto a Pistoia il 02/02/2012  
Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

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

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

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

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

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321

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

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

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

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

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

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013  
Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013  
Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep. 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013  
Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013  
Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep. 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013  
Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep. 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014  
Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

### Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 32 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 14/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009  
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359  
Importo: € 44.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 22.000.000,00  
Spese: € 22.000.000,00  
Percentuale interessi: 3,289 %  
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia  
Data: 28/10/2009  
N° repertorio: 27703  
N° raccolta: 10943  
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014  
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029  
Importo: € 1.050.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.039.483,82  
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'  
Data: 18/07/2014  
N° repertorio: 1563  
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015  
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228  
Importo: € 175.000,00

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

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

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

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

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

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



### Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

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

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

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di



Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Più precisamente la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

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

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

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

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

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

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

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

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

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2<sup>o</sup> non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

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

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

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

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

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

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

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

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

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022



### **Annotazioni a iscrizioni**

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

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

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

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

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

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

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due



appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

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

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

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**

Iscritto a Pistoia il 10/10/2011

Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011

Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012

Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109

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

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

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

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

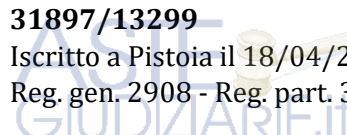
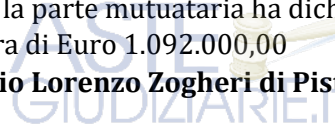
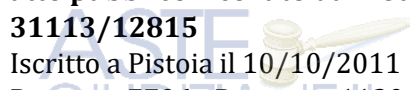
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321



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

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

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

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

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

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013  
Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013  
Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep. 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013  
Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep. 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014  
Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

### **Oneri di cancellazione**

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 4 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 45 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 14/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**



- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009  
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359  
Importo: € 44.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 22.000.000,00  
Spese: € 22.000.000,00  
Percentuale interessi: 3,289 %  
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia  
Data: 28/10/2009  
N° repertorio: 27703  
N° raccolta: 10943  
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014  
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029  
Importo: € 1.050.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.039.483,82  
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'  
Data: 18/07/2014  
N° repertorio: 1563  
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015  
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228  
Importo: € 175.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 144.565,29  
Spese: € 11.434,71  
Interessi: € 19.000,00  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 24/05/2014  
N° repertorio: 2431  
Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015  
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



### Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

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

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

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Più precisamente la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

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

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

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed

aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

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

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

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

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

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

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

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

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

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

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

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



Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

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

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

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022



### **Annotazioni a iscrizioni**

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

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

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

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

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

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

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

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

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

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**

Iscritto a Pistoia il 10/10/2011



Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011

Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep. 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012

Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109

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

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

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep. 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

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

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

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep. 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321

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

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

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

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

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

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**  
 Iscritto a Pistoia il 07/12/2012  
 Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**  
 Iscritto a Pistoia il 14/06/2013  
 Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00
- atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**  
 Iscritto a Pistoia il 08/07/2013  
 Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**  
 Iscritto a Pistoia il 12/08/2013  
 Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**  
 Iscritto a Pistoia il 09/10/2013  
 Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**  
 Iscritto a Pistoia il 18/11/2013  
 Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria

Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00



### **Oneri di cancellazione**

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.



Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 5 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 81 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 14/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

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

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

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %



Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

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

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

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

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

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

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

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

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

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

### Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

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

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

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\* ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Più precisamente la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

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

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

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

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

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

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

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

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

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

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

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

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

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

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

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

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

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

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

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

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

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

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

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

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

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

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

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**

Iscritto a Pistoia il 10/10/2011

Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011

Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00



- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**  
 Iscritto a Pistoia il 02/02/2012  
 Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**  
 Iscritto a Pistoia il 28/02/2012  
 Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**  
 Iscritto a Pistoia il 18/04/2012  
 Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**  
 Iscritto a Pistoia il 15/06/2012  
 Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**  
 Iscritto a Pistoia il 07/12/2012  
 Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**  
 Iscritto a Pistoia il 14/06/2013  
 Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria

Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

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

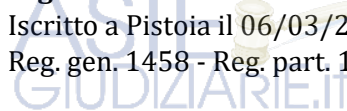
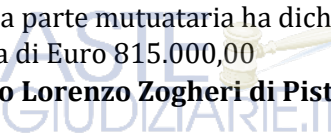
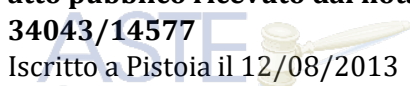
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167



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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Oneri di cancellazione**

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 6 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 3 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 14/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009  
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359  
Importo: € 44.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 22.000.000,00  
Spese: € 22.000.000,00  
Percentuale interessi: 3,289 %  
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia  
Data: 28/10/2009  
N° repertorio: 27703  
N° raccolta: 10943  
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014  
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029  
Importo: € 1.050.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.039.483,82  
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'  
Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

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

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

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

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

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

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



### Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

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

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

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen n. 284 e Reg. Part.



199 (unito con il n. 52) la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Più precisamente la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

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

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

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

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

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

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

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

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

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da

planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

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

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

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

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

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

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

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

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

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

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

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

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010  
Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011  
Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**

Iscritto a Pistoia il 10/10/2011  
Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011  
Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012  
Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012  
Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione

Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321

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

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

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

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

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

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

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

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



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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

### **Oneri di cancellazione**

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 7 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 20 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 14/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009  
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359  
Importo: € 44.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 22.000.000,00  
Spese: € 22.000.000,00  
Percentuale interessi: 3,289 %  
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia  
Data: 28/10/2009  
N° repertorio: 27703  
N° raccolta: 10943  
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014  
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029  
Importo: € 1.050.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.039.483,82  
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'  
Data: 18/07/2014  
N° repertorio: 1563  
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015  
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228  
Importo: € 175.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 144.565,29  
Spese: € 11.434,71  
Interessi: € 19.000,00  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 24/05/2014  
N° repertorio: 2431  
Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Pistoia il 25/05/2015  
 Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630  
 Importo: € 140.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 114.886,32  
 Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
 Data: 21/02/2014  
 N° repertorio: 881/2014  
 Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



#### Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**  
 Trascritto a Pistoia il 19/01/2001  
 Reg. gen. 514 - Reg. part. 344  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Più precisamente la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.
- **Convenzione Edilizia**  
 Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

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

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

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

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

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

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

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

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

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

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

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

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

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

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

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

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

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

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

**Annotazioni a iscrizioni**

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

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

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

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

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

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

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

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

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

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione

Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**

Iscritto a Pistoia il 10/10/2011

Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011

Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012

Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109

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

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

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

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

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

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321

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

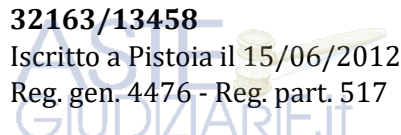
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517



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

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

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013  
Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013  
Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014  
Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

### **Oneri di cancellazione**

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 8 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 4 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 14/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009  
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359  
Importo: € 44.000.000,00



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 22.000.000,00  
Spese: € 22.000.000,00  
Percentuale interessi: 3,289 %  
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia  
Data: 28/10/2009  
N° repertorio: 27703  
N° raccolta: 10943



Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014  
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029  
Importo: € 1.050.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.039.483,82  
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'  
Data: 18/07/2014  
N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015  
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228  
Importo: € 175.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 144.565,29  
Spese: € 11.434,71  
Interessi: € 19.000,00  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 24/05/2014  
N° repertorio: 2431



Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015  
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 114.886,32  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 21/02/2014  
N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



### Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**  
Trascritto a Pistoia il 19/01/2001



Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

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

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

Note: 1) Con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Più precisamente la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

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

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

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

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

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

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

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

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

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

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

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

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

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

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

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

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

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

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

*Annotazioni a iscrizioni*



- scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**  
 Iscritto a Pistoia il 05/10/2010  
 Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**  
 Iscritto a Pistoia il 10/12/2010  
 Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00
- scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**  
 Iscritto a Pistoia il 29/12/2010  
 Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**  
 Iscritto a Pistoia il 09/08/2011  
 Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**  
 Iscritto a Pistoia il 10/10/2011  
 Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**  
 Iscritto a Pistoia il 23/11/2011  
 Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012

Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109

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

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

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

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

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

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321

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

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

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

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

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

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

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

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

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00



### **Oneri di cancellazione**



Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 186 POSTI AUTO AL P. S1**

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

- € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
- € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
- € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile;

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

**BENE N° 2 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 15 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
  - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
  - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
  - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile;

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

**BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 32 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che



obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
  - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
  - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
  - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile;

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

#### **BENE N° 4 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 45 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
  - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
  - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
  - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile;

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

**BENE N° 5 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 81 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
  - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
  - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
  - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile;

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

**BENE N° 6 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 3 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree

soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
  - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
  - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
  - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile;

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

**BENE N° 7 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 20 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

- € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
- € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
- € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile;

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 67.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

### **BENE N° 8 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 4 POSTI AUTO AL PIANO S1**

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

- € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
- € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
- € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile;

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 186 POSTI AUTO AL P. S1**

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

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

• Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011;

il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

• Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010). Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

• Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno. Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010)

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto.

In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40).

La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

• C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere

interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;

- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;

- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);

- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);

- mappale n. 664 sub. 40;

- mappale n. 664 sub. 46;

- mappale n. 664 sub. 47;

- mappale n. 664 sub. 48;

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in:

- frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6);

- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55, costituente il bene n. 8);

- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale:

- mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61).

Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6) et sub. 53 (oggi mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) - codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R.

65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 - codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A - n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 (costituente il bene n. 8) - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7),

- mappale n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

\* mappale n. 664 sub. 60;

\* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62 (costituente il bene n. 7).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa



n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia (costituente il bene n. 7).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- \* n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- \* n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- \* n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

- \* n. 664 sub. 9 (costituente il bene n. 4);

- \* n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);

- \* n. 664 sub. 5 (costituente il bene n. 3);

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2 (costituente il bene n. 1).

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- \* mappale n. 664 sub. 66;

- \* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

\* mappale n. 664 sub. 69;

\* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

\* mappale n. 664 sub. 71;

\* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

• Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis

\*\*\*\* di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

• CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74).

La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n. 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Ponte Buggianese

(PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia – Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco – Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord – est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue:

"per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire.

Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di Amministratore Unico della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine

professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

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

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

L'attestato di Prestazione Energetica redatto dall'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia in data 18/12/2013 e depositato al Comune di Pistoia in data 19/12/2013 al n. 88697 di protocollo generale, non può ritenersi valido in quanto l'unità immobiliare non è mai stata completata funzionalmente, neppure per quanto concerne gli impianti.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:200 unito con il n. 1 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne, dovrà essere verificato, sulla base della futura

distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Per quanto concerne i lavori di distribuzione interna finalizzati alla realizzazione di un grande ristorante completo di gelateria, pasticceria, bar, zona teatro, locali per la lavorazione/vendita della carne, pesce etc e consistenti nella esecuzione di pareti in cartongesso, gruppi servizi igienici ed impianti specifici per tale tipologia di attività, gli stessi sono stati eseguiti successivamente all'anno 2015 in assenza di ogni e qualsiasi atto autorizzativo e peraltro in contrasto con le previsioni urbanistiche del Comune di Pistoia, trattandosi di destinazione d'uso commerciale non ammissibile per il fondo di che trattasi sia all'epoca della realizzazione delle opere che all'attualità.

Ne consegue pertanto che tutte le opere di distribuzione interna eseguite abusivamente dalla Società esecutata dovranno essere completamente rimosse ed i relativi materiali di risulta avviati a discariche autorizzate, previa presentazione al Comune di Pistoia di comunicazione di Inizio e Fine lavori per ripristino di opere abusive ai sensi dell'art. 149 comma 1, L.R. n. 65/2014, il tutto a cura e spese della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Per effetto dell'approvazione della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, all'attualità risulterebbe ammissibile poter realizzare, previa sottoscrizione di apposita Convenzione e pagamento valore extra - standard, un esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300, ovvero una media struttura di vendita non alimentare con superficie massima di mq. 800, mentre la residua consistenza dovrebbe essere costituita da locali ad uso deposito - magazzino.

Lo scrivente segnala altresì che con la pratica edilizia n. 382/2017 - pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 relativa alla C.I.L.A. protocollo 19649 del 23/02/2017 (unita con il n. 87) era previsto il frazionamento del fondo costituente il presente bene n. 1 in due unità immobiliari di cui quella di maggiore consistenza (avente una SUL pari a circa mq. 4994) da destinare ad espositivo di servizio al commercio/commercio all'ingrosso e quella di minore consistenza, situata in angolo nord - est (avente una SUL pari a circa mq. 210), da destinare ad attività di servizio al commercio.

In realtà l'intervento di suddivisione non è mai stato attuato; pertanto tutti gli oneri e spese, ivi comprese quelle tecniche, necessarie per la regolarizzazione delle opere di cui sopra, ivi comprese quelle per il ripristino dello stato legittimo "preesistente" e per il completamento dei lavori e degli impianti per rendere indipendente l'unità immobiliare, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di determinazione del valore di stima.

## **BENE N° 2 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 15 POSTI AUTO AL PIANO S1**

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

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";
- la dante causa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal Permesso di Costruite n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

- Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011;

il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

- Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010). Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

- Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno. Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;

- n. 120/2010;

- n. 121/2010;

- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010)

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento

dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;
- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto.

In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

- Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40).

La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

- C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;
- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;



- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48;

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) – codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in:

- frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6);
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55, costituente il bene n. 8);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale:
- mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61).

Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6) et sub. 53 (oggi mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;
- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 – codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A – n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 – rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 (costituente il bene n. 8) - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) -

codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7),

- mappale n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

\* mappale n. 664 sub. 60;

\* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62 (costituente il bene n. 7).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia (costituente il bene n. 7).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et

“g” comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

\* n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

\* n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

\* n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

\* n. 664 sub. 9 (costituente il bene n. 4);

\* n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);

\* n. 664 sub. 5 (costituente il bene n. 3);

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2 (costituente il bene n. 1).

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera “a” et “g” comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

\* mappale n. 664 sub. 66;

\* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) - codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

\* mappale n. 664 sub. 69;

\* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2<sup>o</sup> (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

- Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

\* mappale n. 664 sub. 71;

\* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

- Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

- CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 – pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1<sup>o</sup>, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74).

La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo. I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architetturici: arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo

dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco – Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord – est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue:

"per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire.

Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di Amministratore Unico della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 - concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dall'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

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

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

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 9 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne, dovrà essere verificato, sulla base della futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Internamente risultano ancora da realizzare il servizio igienico con l'antibagno, la parete di suddivisione tra i due locali, la controsoffittatura e tutti quanti gli impianti.

I costi occorrenti per l'effettuazione di tutte quante le attività di cui sopra anche di carattere tecnico, ivi compresi quelli per il completamento dei lavori e degli impianti restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

**BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 32 POSTI AUTO AL PIANO S1**

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

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di

Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale”;

- la dante causa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal Permesso di Costruite n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

- Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011;

il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

- Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010). Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

- Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno. Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi



di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010)

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;
- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto.

In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

- Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;
- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40).

La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

- C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:
  - u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
  - u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
  - u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;
  - u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48;

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) – codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in:

- frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6);
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55, costituente il bene n. 8);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale:
- mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61).

Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6) et sub. 53 (oggi mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;
- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità “parziale” acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 – codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A – n. 235/A et n. 236/A dell’anno 2015 – rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell’art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 (costituente il bene n. 8) - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità “parziale” prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all’art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell’unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all’u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all’u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7),

- mappale n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);

- divisione dell’unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

\* mappale n. 664 sub. 60;

\* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

• Certificazione di Agibilità “parziale” acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell’anno 2016 – rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell’anno 2016) redatta ai sensi dell’art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita all’u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità “parziale” prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell’art. 136 comma 2, lettera “a” et “g” comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d’uso da “Attività di Servizio al commercio” a “Direzionale” per l’unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L’unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d’uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62 (costituente il bene n. 7).

All’interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell’opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

• Certificazione di Agibilità “parziale” acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell’anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell’anno 2016) redatta ai sensi dell’art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita all’u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia (costituente il bene n. 7).

La certificazione di Agibilità “parziale” prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 (pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell’art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all’altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All’interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell’opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

• Certificazione di Agibilità “parziale” acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 – codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell’anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell’anno 2016) redatta ai sensi dell’art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L’attestazione di Agibilità “parziale” prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) – codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell’art. 136 comma 2, lettera “a” et “g” comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

\* n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all’altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

\* n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

\* n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All’interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell’opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell’art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

\* n. 664 sub. 9 (costituente il bene n. 4);

\* n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);

\* n. 664 sub. 5 (costituente il bene n. 3);

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2 (costituente il bene n. 1).

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All’interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell’opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell’art. 136 comma 2, lettera “a” et “g” comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell’u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

\* mappale n. 664 sub. 66;

\* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell’accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L’unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68.

All’interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell’opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell’art. 136 comma 4 L.R. 64/2014

per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;
- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- \* mappale n. 664 sub. 69;
- \* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2<sup>o</sup> (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

- Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- \* mappale n. 664 sub. 71;
- \* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

- Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

- CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di

edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74).

La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo. I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n.

47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord - est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue:

"per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire.

Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di Amministratore Unico della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde

pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 - concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

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

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

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 11 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico del corpo di fabbrica denominato "B" del quale fa parte l'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Internamente risultano intraprese opere edilizie relative alle demolizioni delle murature di delimitazione delle tre unità immobiliari poste al piano terreno, lato ovest dell'edificio (costituenti i beni n. 3 - 4 et 5) e ricostruzione delle murature di delimitazione in posizione diversa allo scopo di operare un accorpamento e realizzare due unità immobiliari in luogo delle tre unità immobiliari autorizzate con i Permessi di Costruire.

Le suddette opere non sono mai state completate in quanto i locatari presumibilmente non sono riusciti ad ottenere le necessarie autorizzazioni per le previste attività di vendita.

Pertanto tutti gli oneri e spese, ivi comprese quelle tecniche, necessarie per la regolarizzazione delle opere di cui sopra e per il completamento dei lavori e degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.



Per effetto dell'approvazione della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, all'attualità risulterebbe ammissibile poter realizzare, previa sottoscrizione di apposita Convenzione e pagamento valore extra-standard, un esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300, ovvero una media struttura di vendita non alimentare con superficie massima di mq. 800, mentre la residua consistenza dovrebbe essere costituita da locali ad uso deposito - magazzino.



**BENE N° 4 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 45 POSTI AUTO AL PIANO S1**

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

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

• Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011;

il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

• Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario

Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010). Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)  
• Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno. Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010)

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;
- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto.

In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

- Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;
- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40).

La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

• C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;
- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48;

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in:

- frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6);
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55, costituente il bene n. 8);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale:
- mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61).

Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6) et sub. 53 (oggi mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) - codice istanza 32063/2015 del

29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 - codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A - n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 (costituente il bene n. 8) - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7),

- mappale n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

- \* mappale n. 664 sub. 60;

- \* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62 (costituente il bene n. 7).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità

dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia (costituente il bene n. 7).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- \* n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- \* n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- \* n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

- \* n. 664 sub. 9 (costituente il bene n. 4);

- \* n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);

- \* n. 664 sub. 5 (costituente il bene n. 3);

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2 (costituente il bene n. 1).

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

\* mappale n. 664 sub. 66;

\* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CIL codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

\* mappale n. 664 sub. 69;

\* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

\* mappale n. 664 sub. 71;

\* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

• Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia

e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

• CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74).

La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; ing. \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\*; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord - est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue:

"per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire.

Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e alla risposta di quest'ultimo.



A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di Amministratore Unico della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

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

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

L'attestato di Prestazione Energetica redatto dall'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia in data 18/12/2013 e depositato al Comune di Pistoia in data 19/12/2013 al n. 88745 di protocollo generale, non può ritenersi valido in quanto l'unità immobiliare non è mai stata completata funzionalmente, neppure per quanto concerne gli impianti.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 13 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico del corpo di fabbrica denominato "B" del quale fa parte l'unità immobiliare. Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Internamente risultano intraprese opere edilizie relative alle demolizioni delle murature di delimitazione delle tre unità immobiliari poste al piano terreno, lato ovest dell'edificio (costituenti i beni n. 3 - 4 et 5) e ricostruzione delle murature di delimitazione in posizione diversa allo scopo di operare un accorpamento e realizzare due unità immobiliari in luogo delle tre unità immobiliari autorizzate con i Permessi di Costruire.

Le suddette opere non sono mai state completate in quanto i locatari presumibilmente non sono riusciti ad ottenere le necessarie autorizzazioni per le previste attività di vendita.

Pertanto tutti gli oneri e spese, ivi comprese quelle tecniche, necessarie per la regolarizzazione delle opere di cui sopra e per il completamento dei lavori e degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Per effetto dell'approvazione della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, all'attualità risulterebbe ammissibile poter realizzare, previa sottoscrizione di apposita Convenzione e pagamento valore extra-standard, un esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300, ovvero una media struttura di vendita non alimentare con superficie massima di mq. 800, mentre la residua consistenza dovrebbe essere costituita da locali ad uso deposito - magazzino.

#### **BENE N° 5 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 81 POSTI AUTO AL PIANO S1**

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

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);  
- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

- Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011;

il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

- Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010). Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

- Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno. Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010)

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una

maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto.

In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

- Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40).

La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

- C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;
- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48;

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in:

- frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6);

- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55, costituente il bene n. 8);

- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale:

- mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61).

Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6) et sub. 53 (oggi mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) - codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 - codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A - n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 (costituente il bene n. 8) - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7),
- mappale n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);
- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;
- \* mappale n. 664 sub. 60;
- \* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62 (costituente il bene n. 7).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia (costituente il bene n. 7).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- \* n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- \* n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

\* n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

\* n. 664 sub. 9 (costituente il bene n. 4);

\* n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);

\* n. 664 sub. 5 (costituente il bene n. 3);

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2 (costituente il bene n. 1).

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

\* mappale n. 664 sub. 66;

\* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) - codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

\* mappale n. 664 sub. 69;

\* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) - codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità

dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

- Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- \* mappale n. 664 sub. 71;

- \* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

- Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

- CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74).

La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:



- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo. I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti

ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord – est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue:

"per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire.

Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di Amministratore Unico della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 15 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico del corpo di fabbrica denominato "B" del quale fa parte l'unità immobiliare. Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Internamente risultano intraprese opere edilizie relative alle demolizioni delle murature di delimitazione delle tre unità immobiliari poste al piano terreno, lato ovest dell'edificio (costituenti i beni n. 3 - 4 et 5) e ricostruzione delle murature di delimitazione in posizione diversa allo scopo di operare un accorpamento e realizzare due unità immobiliari in luogo delle tre unità immobiliari autorizzate con i Permessi di Costruire.

Le suddette opere non sono mai state completate in quanto i locatari presumibilmente non sono riusciti ad ottenere le necessarie autorizzazioni per le previste attività di vendita.

Pertanto tutti gli oneri e spese, ivi comprese quelle tecniche, necessarie per la regolarizzazione delle opere di cui sopra e per il completamento dei lavori e degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Per effetto dell'approvazione della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, all'attualità risulterebbe ammissibile poter realizzare, previa sottoscrizione di apposita Convenzione e pagamento valore extra-standard, un esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300, ovvero una media struttura di vendita non alimentare con superficie massima di mq. 800, mentre la residua consistenza dovrebbe essere costituita da locali ad uso deposito - magazzino.

**BENE N° 6 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 3 POSTI AUTO AL PIANO S1**

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

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico

Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

• Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011;

il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

• Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010). Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

• Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno. Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010)

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;
- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto.

In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

- Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;
- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40).

La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

- C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:
  - u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
  - u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
  - u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;
  - u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n.

98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48;



L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) – codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in:

- frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6);
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55, costituente il bene n. 8);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale:
- mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61).

Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6) et sub. 53 (oggi mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;
- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione

di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 - codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A - n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 (costituente il bene n. 8) - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7),

- mappale n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

- \* mappale n. 664 sub. 60;

- \* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62 (costituente il bene n. 7).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia (costituente il bene n. 7).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità

dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- \* n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- \* n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- \* n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

- \* n. 664 sub. 9 (costituente il bene n. 4);

- \* n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);

- \* n. 664 sub. 5 (costituente il bene n. 3);

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2 (costituente il bene n. 1).

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- \* mappale n. 664 sub. 66;

- \* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) - codice pratica



telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;
- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- \* mappale n. 664 sub. 69;
- \* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) - codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

- Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- \* mappale n. 664 sub. 71;
- \* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

- Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

• CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74).

La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensola in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a

numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord - est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue:

"per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire.

Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di Amministratore Unico della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da

utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 - concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

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

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

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 17 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

**BENE N° 7 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 20 POSTI AUTO AL PIANO S1**

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

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";
- la dante causa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);
- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal Permesso di Costruite n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);
- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

- Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;
- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;
- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011;

il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

- Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010). Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

- Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno. Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R.

1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010)

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorquando la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto.

In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40).

La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

• C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;
- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

• Certificazione di Agibilità “parziale” acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell’anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell’art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia e riferita, tra l’altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l’intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48;

L’attestazione di agibilità viene unita con il n. 74

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all’art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) – codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in:

- frazionamento dell’U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6);
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55, costituente il bene n. 8);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l’unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale:
- mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61).

Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75

• Certificazione di Agibilità “parziale” acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell’anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell’anno 2015) redatta ai sensi dell’art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6) et sub. 53 (oggi mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all’art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all’u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) per cambio di destinazione d’uso senza opere da “commerciale” a “direzionale di servizio” (attività sanitaria).

All’interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell’opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all’art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all’interno dell’u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;
- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26

(oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 - codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A - n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 (costituente il bene n. 8) - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7),

- mappale n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

- \* mappale n. 664 sub. 60;

- \* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62 (costituente il bene n. 7).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia (costituente il bene n. 7).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare



all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

\* n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

\* n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

\* n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

\* n. 664 sub. 9 (costituente il bene n. 4);

\* n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);

\* n. 664 sub. 5 (costituente il bene n. 3);

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2 (costituente il bene n. 1).

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

\* mappale n. 664 sub. 66;

\* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;
- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

\* mappale n. 664 sub. 69;

\* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

\* mappale n. 664 sub. 71;

\* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

• Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto

Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

• CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1<sup>o</sup>, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74).

La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio

acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord - est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue:

"per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire.

Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di Amministratore Unico della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 - concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

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

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

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 19 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

**BENE N° 8 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 4 POSTI AUTO AL PIANO S1**

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

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";
- la dante causa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);
- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal Permesso di Costruite n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);
- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:
  - a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010
  - Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;
  - Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;
  - Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011;
- il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

- Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010). Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

- Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno. Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010)

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;
- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto.

In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

- Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;
- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40).

La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

- C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:
  - u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
  - u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
  - u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;
  - u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per

l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48;

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in:

- frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6);
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55, costituente il bene n. 8);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale:
- mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61).

Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6) et sub. 53 (oggi mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) - codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale



n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 - codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A - n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 (costituente il bene n. 8) - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7),

- mappale n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

\* mappale n. 664 sub. 60;

\* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62 (costituente il bene n. 7).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia (costituente il bene n. 7).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3,

L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- \* n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- \* n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- \* n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

- \* n. 664 sub. 9 (costituente il bene n. 4);

- \* n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);

- \* n. 664 sub. 5 (costituente il bene n. 3);

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2 (costituente il bene n. 1).

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- \* mappale n. 664 sub. 66;

- \* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo

catastale: mappale n. 664 sub. 68.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;
- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

\* mappale n. 664 sub. 69;

\* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

\* mappale n. 664 sub. 71;

\* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

• Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data

13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

• CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74).

La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n. 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia – Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco – Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord – est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue:

"per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire.

Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di Amministratore Unico della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

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

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

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 21 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le difformità relative alle aperture esterne ed alla distribuzione interna, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura utilizzazione/suddivisione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 186 POSTI AUTO AL P. S1**

---

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

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Società proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa.

Considerato che i fondi situati al piano terreno sono dotati di ingressi indipendenti dall'esterno, gli stessi saranno soggetti al pagamento di un importo per la gestione delle parti comuni inferiore a quello relativo alle unità immobiliari ad uso direzionale situate ai piani superiori.

Tuttavia all'attualità nessuno dei fondi situati al piano terreno risulta utilizzato e/o concesso in locazione a terzi, per cui non viene contabilizzato alcun importo.

**BENE N° 2 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 15 POSTI AUTO AL PIANO S1**

---

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

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Società proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa.

Considerato che i fondi situati al piano terreno sono dotati di ingressi indipendenti dall'esterno, gli stessi saranno soggetti al pagamento di un importo per la gestione delle parti comuni inferiore a quello relativo alle unità immobiliari ad uso direzionale situate ai piani superiori.

Tuttavia all'attualità nessuno dei fondi situati al piano terreno risulta utilizzato e/o concesso in locazione a terzi, per cui non viene contabilizzato alcun importo.

**BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 32 POSTI AUTO AL PIANO S1**

---

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

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Società proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa.



Considerato che i fondi situati al piano terreno sono dotati di ingressi indipendenti dall'esterno, gli stessi saranno soggetti al pagamento di un importo per la gestione delle parti comuni inferiore a quello relativo alle unità immobiliari ad uso direzionale situate ai piani superiori.

Tuttavia all'attualità nessuno dei fondi situati al piano terreno risulta utilizzato e/o concesso in locazione a terzi, per cui non viene contabilizzato alcun importo.



**BENE N° 4 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 45 POSTI AUTO AL PIANO S1**

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

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Società proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa.



Considerato che i fondi situati al piano terreno sono dotati di ingressi indipendenti dall'esterno, gli stessi saranno soggetti al pagamento di un importo per la gestione delle parti comuni inferiore a quello relativo alle unità immobiliari ad uso direzionale situate ai piani superiori.

Tuttavia all'attualità nessuno dei fondi situati al piano terreno risulta utilizzato e/o concesso in locazione a terzi, per cui non viene contabilizzato alcun importo.

**BENE N° 5 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 81 POSTI AUTO AL PIANO S1**

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

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Società proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;





- ai costi riferiti alla gestione amministrativa.

Considerato che i fondi situati al piano terreno sono dotati di ingressi indipendenti dall'esterno, gli stessi saranno soggetti al pagamento di un importo per la gestione delle parti comuni inferiore a quello relativo alle unità immobiliari ad uso direzionale situate ai piani superiori.

Tuttavia all'attualità nessuno dei fondi situati al piano terreno risulta utilizzato e/o concesso in locazione a terzi, per cui non viene contabilizzato alcun importo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 6 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 3 POSTI AUTO AL PIANO S1**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Società proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa.

Considerato che i fondi situati al piano terreno sono dotati di ingressi indipendenti dall'esterno, gli stessi saranno soggetti al pagamento di un importo per la gestione delle parti comuni inferiore a quello relativo alle unità immobiliari ad uso direzionale situate ai piani superiori.

Tuttavia all'attualità nessuno dei fondi situati al piano terreno risulta utilizzato e/o concesso in locazione a terzi, per cui non viene contabilizzato alcun importo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 7 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 20 POSTI AUTO AL PIANO S1**

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

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Società proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Considerato che i fondi situati al piano terreno sono dotati di ingressi indipendenti dall'esterno, gli stessi saranno soggetti al pagamento di un importo per la gestione delle parti comuni inferiore a quello relativo alle unità immobiliari ad uso direzionale situate ai piani superiori.

Tuttavia all'attualità nessuno dei fondi situati al piano terreno risulta utilizzato e/o concesso in locazione a terzi, per cui non viene contabilizzato alcun importo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 8 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 4 POSTI AUTO AL PIANO S1**

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

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Società proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa.

Considerato che i fondi situati al piano terreno sono dotati di ingressi indipendenti dall'esterno, gli stessi saranno soggetti al pagamento di un importo per la gestione delle parti comuni inferiore a quello relativo alle unità immobiliari ad uso direzionale situate ai piani superiori.

Tuttavia all'attualità nessuno dei fondi situati al piano terreno risulta utilizzato e/o concesso in locazione a terzi, per cui non viene contabilizzato alcun importo.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1. Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 5.170,00 e comprende la maggiore consistenza del piano terreno del blocco "A" (lato est) è stata interessata da interventi edilizi eseguiti abusivamente e mai completati, finalizzati alla realizzazione di un grande ristorante completo di gelateria, pasticceria, bar, zona teatro, locali per la lavorazione /vendita della carne, pesce etc consistenti nella esecuzione di pareti in cartongesso, pavimentazioni in grès porcellanato, gruppi servizi igienici ed impianti specifici per tale tipologia di attività (comprese canalizzazioni per le cappe aspiranti delle cucine). La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:200 unito con il n. 1 e nella documentazione fotografica unita con il n. 2. Con il n. 3 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura la consistenza dell'intero piano terreno e la suddivisione in numero 8 unità immobiliari oggetto di perizia. All'unità immobiliare costituente il bene n. 1 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 310,40 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187- 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51. b) n. 186 posti auto coperti al piano interrato (quattro dei quali riservati a portatori di handicap), suddivisi in n. 18 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai

subalterni 98 - 170 - 171 - 172 - 173 - 174 - 175 - 176 - 177 - 178 - 179 - 180 - 181 - 182 - 183 - 184 - 185 - 186 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto sul quale con colorazione marrone chiaro sono stati evidenziati i n. 186 posti auto attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 1. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio e per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto nella formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 2, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 98, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 170, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 171, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 172, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 173, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 174, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 175, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 176, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 177, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 178, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 179, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 180, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 181, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 182, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 183, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 184, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 185, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 186, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.781.227,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato al fondo situato al piano terreno corredato da n. 186 posti auto esclusivi al piano interrato (bene n. 1) mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati ai portatori di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 310,40 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;

- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un fondo realizzato "al grezzo" da destinare, a lavori ultimati, ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, collocato al piano terreno di un complesso polifunzionale di nuova costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";

- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);

- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);

- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito

riportati:

\* comparabile n. 1:

Edificio artigianale con altezza di mt 7,00 e superficie di circa mq. 3000 situato a Sant'Agostino via Niccolò Rodolico, dotato di tre ingressi per il carico e scarico oltre due ingressi pedonali, composto da due vani con superficie di circa mq. 1200 ciascuno, oltre vano di mq. 500, doppi servizi e locale officina e corredato da piazzale asfaltato di circa mq. 200

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 2.400.000,00;
- superficie convenzionale mq. 3.020;
- stato di conservazione: normale

\* comparabile n. 2:

Edificio indipendente di circa di circa mq. 4.084 situato in Sant'Agostino via Tomasi di Lampedusa, articolato su tre piani fuori terra, con circostante corte esclusiva ad uso parcheggio e giardino

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 3.900.000,00;
- superficie convenzionale mq. 4.084;
- stato di conservazione: buono

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene n. 1 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di ripristino, suddivisione, regolarizzazione etc), in complessivi Euro 5.173.000,00.

Al fine di valorizzare al massimo la potenzialità e l'appetibilità sul mercato immobiliare delle unità immobiliari situate al piano terreno costituenti i beni dal n. 1 al n.8 compresi e perciò della c.d. "piastra commerciale", è stato deciso di attribuire ai suddetti beni tutti quanti i posti auto coperti al piano interrato eccedenti il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989.

Quanto sopra per il motivo che la suddetta maggiore dotazione dei posti auto coperti potrà consentire all'aggiudicatario della c.d. "piastra commerciale" una volta perfezionata la Convenzione con il Comune e di Pistoia ed adempiuti gli obblighi in essa contenuti, di poter dare attuazione alle previsioni della scheda norma ATP 28 con realizzazione di un esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) ed un massimo di tre strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna.

Nel caso di specie, relativamente al bene n. 1, sono stati attribuiti i seguenti posti auto coperti (o stalli) situati al piano interrato:

- n. 88 stalli privati per il rispetto di quanto previsto dalla Legge n. 122/89 (e perciò nella misura di 1 mq. ogni 10 mc sull'intero volume realizzato);
- n. 98 stalli privati (di cui n. 4 riservati a portatori di handicap) costituenti la dotazione dei parcheggi superiore a quella necessaria per il rispetto della Legge n. 122/'89 riservata secondo le previsioni progettuali alle unità immobiliari situate al piano terreno destinate al commercio all'ingrosso ovvero ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito), il tutto come meglio risulta dal contenuto della perizia che precede ed in particolare della documentazione unita con il n. 39 comprendente un elaborato grafico in scala 1:200 con annessa tabella riepilogativa.

L'attribuzione della dotazione di n. 98 posti auto coperti al piano interrato eccedente il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989 all'unità immobiliare ad uso commerciale situata al piano terreno costituente il bene n. 1 è stata dallo scrivente quantificata in Euro 608.227,00 sulla base del seguente conteggio:

- valore commerciale medio di mercato di un singolo posto auto coperto al piano interrato € 9.000,00 (tenuto conto che si tratta di stalli privi di pareti divisorie);
- valore complessivo n. 98 posti auto coperti € 882.000,00
- quota millesimale di competenza dell'u.i. costituente il bene n 1 : millesimi 310,40
- quota millesimale di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale : millesimi 689,60
- valore commerciale dei n. 98 posti auto coperti di competenza delle residue u.i. facenti parte del

complesso polifunzionale € 608.227,00 (€ 882.000,00 x 689,60 per mille)

Pertanto il valore commerciale del bene n. 1 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà, comprensivo della dotazione di n. 186 posti auto coperti esclusivi al piano interrato (di cui n. 88 costituenti standard urbanistico ai sensi della legge n. 122/89 ed i residui 98 posti auto coperti destinati all'attività commerciale) risulta pari a complessivi € 5.781.227,00 (€ 5.173.000,00 + € 608.227,00).

Lo scrivente unisce:

- con il n. 102 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione del fondo al piano terreno;
- con il n. 103 le brochure di vendita riferite ai comparabili utilizzati per la determinazione del valore di posti auto;
- con il n. 104 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
  - \* i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
  - \* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.
- con il n. 105 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del fondo situato al piano terreno con annessi posti auto coperti, costituente il bene n. 1.

- **Bene N° 2** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1  
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a - unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno, lato nord del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 390,00 è stata interessata da interventi edilizi mai completati; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 9 e nella documentazione fotografica unita con il n. 10. All'unità immobiliare costituente il bene n. 2 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 23,41 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 15 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 7 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 100 - 190 - 191 - 192 - 193 - 194 - 195 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione verde scuro sono stati evidenziati i n. 15 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 2. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze,

usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio e per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto nella formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 3, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 100, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 190, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 191, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 192, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 193, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 194, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 195, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 459.314,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato al fondo situato al piano terreno corredato da n. 15 posti auto esclusivi al piano interrato (bene n. 2) mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati a portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 23,41 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un fondo realizzato "al grezzo" da destinare, a lavori ultimati, ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, collocato al piano terreno di un complesso polifunzionale di nuova costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il “valore commerciale” del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto “prezzo marginale”. Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere “adattate” alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento.

Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

\* comparabile n. 1:

Fondo ad uso laboratorio/magazzino posto al piano terreno del fabbricato di maggiore consistenza situato in Via Alberto Chiappelli nc. 3/B - 3/C - 3/D composto da 10 vani oltre vari servizi igienici, con piccola corte esclusiva

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 300.000,00;
- superficie convenzionale mq. 383;
- stato di conservazione: normale

\* comparabile n. 2:

Fondo ad uso laboratorio/magazzino posto al piano primo ed ultimo di un fabbricato di maggiore consistenza situato nella periferia sud della città, formato da un unico ampio locale con altezza di mt. 3,50 oltre a due bagni



- prezzo rilevato dall'offerta Euro 270.000,00;
- superficie convenzionale mq. 360;
- stato di conservazione: normale

\* comparabile n. 3:

Fondo ad uso laboratorio/magazzino situato in località Sant'Agostino, disposto su due livelli, comprendente al piano terreno locale ad uso laboratorio /magazzino, oltre ufficio e bagno, ed al piano primo sala mostra, sala riunioni, ufficio direzionale, oltre bagno ed archivio, dotato di piccolo rende anteriore esclusivo

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 250.000,00;
- superficie convenzionale mq. 260;
- stato di conservazione: buono

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene n. 2 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di ripristino, suddivisione, regolarizzazione etc), in complessivi Euro 389.000,00.

Al fine di valorizzare al massimo la potenzialità e l'appetibilità sul mercato immobiliare delle unità immobiliari situate al piano terreno costituenti i beni dal n. 1 al n.8 compresi e perciò della c.d. "piastra commerciale", è stato deciso di attribuire ai suddetti beni tutti quanti i posti auto coperti al piano interrato eccedenti il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989.

Quanto sopra per il motivo che la suddetta maggiore dotazione dei posti auto coperti potrà consentire all'aggiudicatario della c.d. "piastra commerciale" una volta perfezionata la Convenzione con il Comune e di Pistoia ed adempiuti gli obblighi in essa contenuti, di poter dare attuazione alle previsioni della scheda norma ATP 28 con realizzazione di un esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) ed un massimo di tre strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna.

Nel caso di specie, relativamente al bene n. 2, sono stati attribuiti i seguenti posti auto coperti (o stalli) situati al piano interrato:

- n. 7 stalli privati per il rispetto di quanto previsto dalla Legge n. 122/89 (e perciò nella misura di 1 mq. ogni 10 mc sull'intero volume realizzato);
- n. 8 stalli privati (di cui n. 1 riservato a portatori di handicap) costituenti la dotazione dei parcheggi superiore a quella necessaria per il rispetto della Legge n. 122/'89 riservata secondo le previsioni progettuali alle unità immobiliari situate al piano terreno destinate al commercio all'ingrosso ovvero ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito), il tutto come meglio risulta dal contenuto della perizia che precede ed in particolare della documentazione unita con il n. 39 comprendente un elaborato grafico in scala 1:200 con annessa tabella riepilogativa.

L'attribuzione della dotazione di n. 8 posti auto coperti al piano interrato eccedente il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989 all'unità immobiliare ad uso commerciale situata al piano terreno costituente il bene n. 2 è stata dallo scrivente quantificata in Euro 70.314,48 sulla base del seguente conteggio:

- valore commerciale medio di mercato di un singolo posto auto coperto al piano interrato € 9.000,00 (tenuto conto che si tratta di stalli privi di pareti divisorie);
- valore complessivo n. 8 posti auto coperti € 72.000,00
- quota millesimale di competenza dell'u.i. costituente il bene n. 2 : millesimi 23,41
- quota millesimale di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale : millesimi 976,59
- valore commerciale dei n. 8 posti auto coperti di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale € 70.314,48 (€ 72.000,00 x 976,59 per mille)

Pertanto il valore commerciale del bene n. 2 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà, comprensivo della dotazione di n. 15 posti auto coperti esclusivi al piano interrato (di cui n. 7

costituenti standard urbanistico ai sensi della legge n. 122/89 ed i residui 8 posti auto coperti destinati all'attività commerciale) risulta pari a complessivi € 459.314,00 (€ 389.000,00 + € 70.314,00).

Lo scrivente unisce:

- con il n. 106 le brochure di vendite riferite ai comparabili utilizzati per la valutazione del fondo al piano terreno;
- con il n. 103 le brochure di vendita riferite ai comparabili utilizzati per la determinazione del valore di posti auto;
- con il n. 104 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
  - \* i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
  - \* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.
- con il n. 107 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del fondo situato al piano terreno con annessi posti auto coperti, costituente il bene n. 2.

- **Bene N° 3** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1  
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, i seguenti beni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 880,00, è situata in angolo sud - ovest del corpo di fabbrica denominato "B") ed è stata interessata da interventi edilizi mai completati, finalizzati ad un accorpamento di superficie dell'unità immobiliare contigua posta a nord, con conseguente riduzione del numero di u.i; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 11 e nella documentazione fotografica unita con il n. 12. All'unità immobiliare costituente il bene n. 3 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 52,82 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 32 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 13 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 97 - 158 - 159 - 160 - 161 - 162 - 163 - 164 - 165 - 166 - 167 - 168 - 169 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione fucsia sono stati evidenziati i n. 32 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 3. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle

opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 5, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 97, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 158, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 159, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 160, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 161, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 162, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 163, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 164, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 165, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 166, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 167, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 168, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 169, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 1.027.918,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato al fondo situato al piano terreno corredato da n. 32 posti auto esclusivi al piano interrato (bene n. 3) mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati a portatori di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 52,82 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;

- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un fondo realizzato "al grezzo" da destinare, a lavori ultimati, ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, collocato al piano terreno di un complesso polifunzionale di nuova costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";

- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

\* comparabile n. 1:

Fondo ad uso magazzino in località Sant'Agostino costituito da un ampio locale elevato su un solo piano fuori terra con accesso pedonale dalla corte prospiciente la via E. Fermi e accesso carrabile dalla via Montessori

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 650.000,00;
- superficie convenzionale mq. 730;
- stato di conservazione: normale

\* comparabile n. 2:

Fondo ad uso magazzino in località Sant'Agostino via Umberto Mariotti composto da ampio locale con altezza di mt. 7,45 corredato da reception-attesa, archivio, servizio igienico con spogliatoi e corte esclusiva al piano terreno; da locale ufficio ed archivio al piano primo ed altro locale ufficio al piano

secondo.

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 980.000,00;
- superficie convenzionale mq. 1.010;
- stato di conservazione: buono

\* comparabile n. 3:

Fondo ad uso esposizione/magazzino in località Sant'Agostino via Ugo Foscolo comprendente vari locali oltre servizi igienici e corte esclusiva al piano terreno e locali ad uso ufficio al piano primo.

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 850.000,00;
- superficie convenzionale mq. 1.100;
- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene n. 3 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di ripristino, suddivisione, regolarizzazione etc), in complessivi Euro 883.000,00.

Al fine di valorizzare al massimo la potenzialità e l'appetibilità sul mercato immobiliare delle unità immobiliari situate al piano terreno costituenti i beni dal n. 1 al n.8 compresi e perciò della c.d. "piastra commerciale", è stato deciso di attribuire ai suddetti beni tutti quanti i posti auto coperti al piano interrato eccedenti il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989.

Quanto sopra per il motivo che la suddetta maggiore dotazione dei posti auto coperti potrà consentire all'aggiudicatario della c.d. "piastra commerciale" una volta perfezionata la Convenzione con il Comune e di Pistoia ed adempiuti gli obblighi in essa contenuti, di poter dare attuazione alle previsioni della scheda norma ATP 28 con realizzazione di un esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) ed un massimo di tre strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna.

Nel caso di specie, relativamente al bene n. 3, sono stati attribuiti i seguenti posti auto coperti (o stalli) situati al piano interrato:

- n. 15 stalli privati per il rispetto di quanto previsto dalla Legge n. 122/89 (e perciò nella misura di 1 mq. ogni 10 mc sull'intero volume realizzato);
- n. 17 stalli privati (di cui n. 1 riservato a portatori di handicap) costituenti la dotazione dei parcheggi superiore a quella necessaria per il rispetto della Legge n. 122/'89 riservata secondo le previsioni progettuali alle unità immobiliari situate al piano terreno destinate al commercio all'ingrosso ovvero ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito), il tutto come meglio risulta dal contenuto della perizia che precede ed in particolare della documentazione unita con il n. 39 comprendente un elaborato grafico in scala 1:200 con annessa tabella riepilogativa.

L'attribuzione della dotazione di n. 17 posti auto coperti al piano interrato eccedente il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989 all'unità immobiliare ad uso commerciale situata al piano terreno costituente il bene n. 3 è stata dallo scrivente quantificata in Euro 144.918,00 sulla base del seguente conteggio:

- valore commerciale medio di mercato di un singolo posto auto coperto al piano interrato € 9.000,00 (tenuto conto che si tratta di stalli privi di pareti divisorie);
- valore complessivo n. 17 posti auto coperti € 153.000,00
- quota millesimale di competenza dell'u.i. costituente il bene n 3 : millesimi 52,82
- quota millesimale di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale : millesimi 947,18
- valore commerciale dei n. 17 posti auto coperti di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale € 144.918,00 (€153.000,00 x 947,18 per mille)

Pertanto il valore commerciale del bene n. 3 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà, comprensivo della dotazione di n. 32 posti auto coperti esclusivi al piano interrato (di cui n. 15 costituenti standard urbanistico ai sensi della legge n. 122/89 ed i residui 17 posti auto coperti

destinati all'attività commerciale) risulta pari a complessivi € 1.027.918,00 (€ 883.000,00 + € 144.918,00).

Lo scrivente unisce:

- con il n. 108 la brochure di vendita riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione del fondo situato al piano terreno;

- con il n. 104 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:

\* i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;

\* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.

- con il n. 109 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del fondo situato al piano terreno con annessi posti auto coperti, costituente il bene n. 3

- **Bene N° 4** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni i seguenti beni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 1.250,00, è situata in angolo nord - ovest del corpo di fabbrica denominato "B" ed è stata interessata da interventi edilizi mai completati finalizzati ad un accorpamento di superficie dell'unità immobiliare contigua posta a sud, con conseguente riduzione del numero di u.i.; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 13 e nella documentazione fotografica unita con il n. 14. All'unità immobiliare costituente il bene n. 4 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 75,03 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 45 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 11 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 84 -125 - 126 - 127 - 128 - 129 - 130 - 131 - 132 - 133 - 134 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione gialla sono stati evidenziati i n. 45 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 4. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento

delle opere e degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 9, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 84, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 125, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 126, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 127, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 128, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 129, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 130, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 131, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 132, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 133, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 134, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 1.449.793,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato al fondo situato al piano terreno corredato da n. 45 posti auto esclusivi al piano interrato (bene n. 4) mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati ai portatori di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 75,03 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un fondo realizzato "al grezzo" da destinare, a lavori ultimati, ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, collocato al piano terreno di un complesso polifunzionale di nuova costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard

estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

\* comparabile n. 1:

Fondo ad uso magazzino in località Sant'Agostino costituito da un ampio locale elevato su un solo piano fuori terra con accesso pedonale dalla corte prospiciente la via E. Fermi e accesso carrabile dalla via Montessori

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 650.000,00;
- superficie convenzionale mq. 730;
- stato di conservazione: normale

\* comparabile n. 2:

Fondo ad uso magazzino in località Sant'Agostino via Umberto Mariotti composto da ampio locale con altezza di mt. 7,45 corredato da reception-attesa, archivio, servizio igienico con spogliatoi e corte esclusiva al piano terreno; da locale ufficio ed archivio al piano primo ed altro locale ufficio al piano secondo.

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 980.000,00;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- superficie convenzionale mq. 1.010;
- stato di conservazione: buono

\* comparabile n. 3:

Fondo ad uso esposizione/magazzino in località Sant'Agostino via Ugo Foscolo comprendente vari locali oltre servizi igienici e corte esclusiva al piano terreno e locali ad uso ufficio al piano primo.

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 850.000,00;
- superficie convenzionale mq. 1.100;
- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il bene n. 4 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di ripristino, suddivisione, regolarizzazione etc), in complessivi Euro 1.250.000,00.

Al fine di valorizzare al massimo la potenzialità e l'appetibilità sul mercato immobiliare delle unità immobiliari situate al piano terreno costituenti i beni dal n. 1 al n.8 compresi e perciò della c.d. "piastra commerciale", è stato deciso di attribuire ai suddetti beni tutti quanti i posti auto coperti al piano interrato eccedenti il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989.

Quanto sopra per il motivo che la suddetta maggiore dotazione dei posti auto coperti potrà consentire all'aggiudicatario della c.d. "piastra commerciale" una volta perfezionata la Convenzione con il Comune e di Pistoia ed adempiuti gli obblighi in essa contenuti, di poter dare attuazione alle previsioni della scheda norma ATP 28 con realizzazione di un esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) ed un massimo di tre strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna.

Nel caso di specie, relativamente al bene n. 4, sono stati attribuiti i seguenti posti auto coperti (o stalli) situati al piano interrato:

- n. 21 stalli privati per il rispetto di quanto previsto dalla Legge n. 122/89 (e perciò nella misura di 1 mq. ogni 10 mc sull'intero volume realizzato);
- n. 24 stalli privati (di cui n. 1 riservati a portatori di handicap) costituenti la dotazione dei parcheggi superiore a quella necessaria per il rispetto della Legge n. 122/'89 riservata secondo le previsioni progettuali alle unità immobiliari situate al piano terreno destinate al commercio all'ingrosso ovvero ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito), il tutto come meglio risulta dal contenuto della perizia che precede ed in particolare della documentazione unita con il n. 39 comprendente un elaborato grafico in scala 1:200 con annessa tabella riepilogativa.

L'attribuzione della dotazione di n. 24 posti auto coperti al piano interrato eccedente il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989 all'unità immobiliare ad uso commerciale situata al piano terreno costituente il bene n. 4 è stata dallo scrivente quantificata in Euro 199.793,00 sulla base del seguente conteggio:

- valore commerciale medio di mercato di un singolo posto auto coperto al piano interrato € 9.000,00 (tenuto conto che si tratta di stalli privi di pareti divisorie);
- valore complessivo n. 24 posti auto coperti € 216.000,00
- quota millesimale di competenza dell'u.i. costituente il bene n 4: millesimi 75,03
- quota millesimale di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale : millesimi 924,97
- valore commerciale dei n. 24 posti auto coperti di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale € 199.793,00 (€ 216.000,00 x 924,97 per mille)

Pertanto il valore commerciale del bene n. 4 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà, comprensivo della dotazione di n. 45 posti auto coperti esclusivi al piano interrato (di cui n. 21 costituenti standard urbanistico ai sensi della legge n. 122/89 ed i residui 24 posti auto coperti destinati all'attività commerciale) risulta pari a complessivi € 1.449.793,00 (€ 1.250.000,00 + € 199.793,00).

Lo scrivente unisce:

- con il n. 108 le brochure di vendita riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione del fondo situato al piano terreno;
- con il n. 103 le brochure di vendita riferite ai comparabili utilizzati per la determinazione del valore di posti auto;
- con il n. 104 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
  - \* i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
  - \* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.
- con il n. 110 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del fondo situato al piano terreno con annessi posti auto coperti, costituente il bene n. 4.

- **Bene N° 5** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 2.250, è situata nella parte centrale del corpo di fabbrica denominato "B" ed è stata interessata da interventi edilizi mai completati finalizzati ad un accorpamento di superficie delle porzioni contigue situate a nord ed a sud, con conseguente riduzione del numero di u.i; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 15 e nella documentazione fotografica unita con il n. 16. All'unità immobiliare costituente il bene n. 5 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 135,05 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 81 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 8 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 88 - 140 - 141 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione verde chiaro sono stati evidenziati i n. 81 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 5. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento

degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 59, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 88, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 140, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 141, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 142, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 143, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 144, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 145, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 146, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.620.735,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato al fondo situato al piano terreno corredato da n. 81 posti auto esclusivi al piano interrato (bene n. 5) mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati a portatori di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 135,05 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un fondo realizzato "al grezzo" da destinare, a lavori ultimati, ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, collocato al piano terreno di un complesso polifunzionale di nuova costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è

fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

\* comparabile n. 1:

Fabbricato a uso laboratorio/magazzino in località sant'Agostino elevato su un solo piano fuori terra con piazzale di circa mq. 7500

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 1.900.000,00;
- superficie convenzionale mq. 2.300,00;
- stato di conservazione: normale

\* comparabile n. 2:

Fondo ad uso magazzino situato in località Sant'Agostino via Enrico Fermi disposto in due livelli e comprendente al piano terreno due porzioni aventi superficie di circa mq. 1.000 con altezza di mt. 5,90 la prima e superficie di circa mq. 200 con altezza di mt. 2,80 la seconda ed al piano primo locali ad uso ufficio, archivio e servizi per complessivi mq. 230

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 1.400.000,00;
- superficie convenzionale mq. 1.300;
- stato di conservazione: buono

\* comparabile n. 3:

Fondo ad uso esposizione/magazzino in località Sant'Agostino via Ugo Foscolo comprendente vari locali oltre servizi igienici e corte esclusiva al piano terreno e locali ad uso ufficio al piano primo.

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 850.000,00;
- superficie convenzionale mq. 1.100;
- stato di conservazione: normale



Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene n. 5 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di ripristino, suddivisione, regolarizzazione etc), in complessivi Euro 2.286.000,00.

Al fine di valorizzare al massimo la potenzialità e l'appetibilità sul mercato immobiliare delle unità immobiliari situate al piano terreno costituenti i beni dal n. 1 al n. 8 compresi e perciò della c.d. "piastra commerciale", è stato deciso di attribuire ai suddetti beni tutti quanti i posti auto coperti al piano interrato eccedenti il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989.

Quanto sopra per il motivo che la suddetta maggiore dotazione dei posti auto coperti potrà consentire all'aggiudicatario della c.d. "piastra commerciale" una volta perfezionata la Convenzione con il Comune e di Pistoia ed adempiuti gli obblighi in essa contenuti, di poter dare attuazione alle previsioni della scheda norma ATP 28 con realizzazione di un esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) ed un massimo di tre strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna.

Nel caso di specie, relativamente al bene n. 5, sono stati attribuiti i seguenti posti auto coperti (o stalli) situati al piano interrato:

- n. 38 stalli privati per il rispetto di quanto previsto dalla Legge n. 122/89 (e perciò nella misura di 1 mq. ogni 10 mc sull'intero volume realizzato);
- n. 43 stalli privati (di cui n. 1 riservati a portatori di handicap) costituenti la dotazione dei parcheggi superiore a quella necessaria per il rispetto della Legge n. 122/'89 riservata secondo le previsioni progettuali alle unità immobiliari situate al piano terreno destinate al commercio all'ingrosso ovvero ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito), il tutto come meglio risulta dal contenuto della perizia che precede ed in particolare della documentazione unita con il n. 39 comprendente un elaborato grafico in scala 1:200 con annessa tabella riepilogativa.

L'attribuzione della dotazione di n. 43 posti auto coperti al piano interrato eccedente il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989 all'unità immobiliare ad uso commerciale situata al piano terreno costituente il bene n. 5 è stata dallo scrivente quantificata in Euro 334.736,00 sulla base del seguente conteggio:

- valore commerciale medio di mercato di un singolo posto auto coperto al piano interrato € 9.000,00 (tenuto conto che si tratta di stalli privi di pareti divisorie);
- valore complessivo n. 43 posti auto coperti € 387.000,00
- quota millesimale di competenza dell'u.i. costituente il bene n 5 : millesimi 135,05
- quota millesimale di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale : millesimi 864,95
- valore commerciale dei n. 43 posti auto coperti di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale € 334.735,00 (€ 387.000,00 x 864,95 per mille)

Pertanto il valore commerciale del bene n. 5 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà, comprensivo della dotazione di n. 81 posti auto coperti esclusivi al piano interrato (di cui n. 38 costituenti standard urbanistico ai sensi della legge n. 122/89 ed i residui 43 posti auto coperti destinati all'attività commerciale) risulta pari a complessivi € 2.620.735,00 (€ 2.286.000,00 + € 334.735,00).

Lo scrivente unisce:

- con il n. 111 la brochure di vendita riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione del fondo situato

al piano terreno;

- con il n. 103 le brochure di vendita riferite ai comparabili utilizzati per la determinazione del valore dei posti auto;

- con il n. 104 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:

\* i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;

\* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.

- con il n. 112 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del fondo situato al piano terreno con annessi posti auto coperti, costituente il bene n. 5.

- **Bene N° 6** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero direzionale/direzionale di servizio, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, avente una superficie utile lorda di circa mq. 85,00, situata a sud del corpo di fabbrica denominato "B", si compone di un unico locale oltre servizio igienico con antibagno; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 17 e nella documentazione fotografica unita con il n. 18. All'unità immobiliare costituente il bene n. 6 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,10 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 3 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dai subalterni 93 - 150 - 151 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione arancio sono stati evidenziati i n. 3 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 6 Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal

punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 52, Categoria C1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 93, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 150, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 151, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 102.908,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato al fondo situato al piano terreno corredato da 3 posti auto esclusivi al piano interrato (bene n. 6) mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati a portatori di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 5,10 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un fondo destinato ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, collocato al piano terreno di un complesso polifunzionale di nuova costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);

- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

\* comparabile n. 1:

Fondo a uso magazzino in zona centrale situato al piano terreno di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da un locale con accesso indipendente

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 65.000,00;
- superficie convenzionale mq. 84,00;
- stato di conservazione: normale

\* comparabile n. 2:

Fondo ad uso magazzino in prossimità della via Carratica situato al piano terreno di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da un locale con accesso indipendente oltre ripostiglio

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 50.000,00;
- superficie convenzionale mq. 50,00;
- stato di conservazione: buono

\* comparabile n. 3:

Fondo a uso magazzino in via Baglioni comprendente due locali contigui dotati di due ingressi indipendenti situati al piano terreno di un fabbricato di maggiore consistenza

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 65.000,00;
- superficie convenzionale mq. 88,00;
- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene n. 6 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà, in complessivi Euro 85.000,00



Al fine di valorizzare al massimo la potenzialità e l'appetibilità sul mercato immobiliare delle unità immobiliari situate al piano terreno costituenti i beni dal n. 1 al n.8 compresi e perciò della c.d. "piastra commerciale", è stato deciso di attribuire ai suddetti beni tutti quanti i posti auto coperti al piano interrato eccedenti il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989.

Quanto sopra per il motivo che la suddetta maggiore dotazione dei posti auto coperti potrà consentire all'aggiudicatario della c.d. "piastra commerciale" una volta perfezionata la Convenzione con il Comune e di Pistoia ed adempiuti gli obblighi in essa contenuti, di poter dare attuazione alle previsioni della scheda norma ATP 28 con realizzazione di un esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) ed un massimo di tre strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna.

Nel caso di specie, relativamente al bene n. 6, sono stati attribuiti i seguenti posti auto coperti (o stalli) situati al piano interrato:

- n. 1 stallo privato per il rispetto di quanto previsto dalla Legge n. 122/89 (e perciò nella misura di 1 mq. ogni 10 mc sull'intero volume realizzato);
- n. 2 stalli privati costituenti la dotazione dei parcheggi superiore a quella necessaria per il rispetto della Legge n. 122/'89 riservata secondo le previsioni progettuali alle unità immobiliari situate al piano terreno destinate al commercio all'ingrosso ovvero ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito), il tutto come meglio risulta dal contenuto della perizia che precede ed in particolare della documentazione unita con il n. 39 comprendente un elaborato grafico in scala 1:200 con annessa tabella riepilogativa.

L'attribuzione della dotazione di n. 2 posti auto coperti al piano interrato eccedente il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989 all'unità immobiliare ad uso commerciale situata al piano terreno costituente il bene n. 6 è stata dallo scrivente quantificata in Euro 17.908,00 sulla base del seguente conteggio:

- valore commerciale medio di mercato di un singolo posto auto coperto al piano interrato € 9.000,00 (tenuto conto che si tratta di stalli privi di pareti divisorie);
- valore complessivo n. 2 posti auto coperti € 18.000,00
- quota millesimale di competenza dell'u.i. costituente il bene n.6: millesimi 5,10
- quota millesimale di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale : millesimi 994,90
- valore commerciale dei n. 2 posti auto coperti di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale € 17.908,00 (€ 18.000,00 x 994,90 per mille)

Pertanto il valore commerciale del bene n. 6 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà, comprensivo della dotazione di n. 3 posti auto coperti esclusivi al piano interrato (di cui n. 1 costituente standard urbanistico ai sensi della legge n. 122/89 ed i residui 2 posti auto coperti destinati all'attività commerciale) risulta pari a complessivi € 102.908,00 (€ 85.000,00 + € 17.908,00).

Lo scrivente unisce:

- con il n. 113 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione del fondo al piano terreno;
- con il n. 103 le brochure di vendita riferite ai comparabili utilizzati per la determinazione del valore di posti auto;
- con il n. 104 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:

\* i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;

\* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.

- con il n. 114 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del fondo situato al piano terreno con annessi posti auto coperti, costituente il bene n. 6



- **Bene N° 7** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale di servizio, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, avente una superficie utile lorda di circa mq. 550,00, situata in angolo nord-est del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest), si compone di vari locali originariamente destinati ad attività di centro fisioterapico, corredati servizi igienici e locali accessori; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 19 e nella documentazione fotografica unita con il n. 20. All'unità immobiliare costituente il bene n. 7 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 33,01 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 20 posti auto coperti al piano interrato suddivisi in n. 5 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 94 - 152 - 153 - 154 - 155 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione azzurra sono stati evidenziati i n. 20 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 7. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere posta in vendita (e quindi trasferita) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 62, Categoria D4 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 94, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 152, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 153, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 154, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 155, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 1.128.028,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato al fondo destinato ad attività direzionale di servizio situato al piano terreno corredato da n. 20 posti auto coperti al piano interrato (bene n. 7) mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati a portatori di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 33,01 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un fondo destinato ad attività direzionale di servizio, collocato al piano terreno di un complesso polifunzionale di nuova costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il

prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari.

Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

\* comparabile n. 1:

Unità immobiliare ad uso direzionale situata ai piani primo e secondo del fabbricato di maggiore consistenza in via Cosimo Trinci nc. 2 composta da sette locali e due bagni e corredata da tre posti auto esterni

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 213.000,00;
- superficie convenzionale mq. 301,00;
- stato di conservazione: scadente

\* comparabile n. 2:

Unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno del fabbricato di maggiore consistenza in via Cosimo Trinci nc. 2, composta da dieci locali e due bagni e corredata da tre posti auto esterni

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 329.000,00;
- superficie convenzionale mq. 465,00;
- stato di conservazione: scadente

\* comparabile n. 3:

Unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo del fabbricato di maggiore consistenza in via Macallè nc. 117 composta da sei locali, due sale riunioni, archivio, ripostigli, vari servizi igienici e corredata da resede esclusivo al piano terreno destinato a posti auto scoperti e da locale tecnico al piano interrato.

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 592.400,00;
- superficie convenzionale mq. 590,00;
- stato di conservazione: trascurato

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene n. 7 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà, in complessivi Euro 1.041.000,00

Al fine di valorizzare al massimo la potenzialità e l'appetibilità sul mercato immobiliare delle unità immobiliari situate al piano terreno costituenti i beni dal n. 1 al n.8 compresi e perciò della c.d. "piastra commerciale", è stato deciso di attribuire ai suddetti beni tutti quanti i posti auto coperti al piano interrato eccedenti il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989.

Quanto sopra per il motivo che la suddetta maggiore dotazione dei posti auto coperti potrà consentire all'aggiudicatario della c.d. "piastra commerciale" una volta perfezionata la Convenzione con il Comune di Pistoia ed adempiuti gli obblighi in essa contenuti, di poter dare attuazione alle previsioni della

scheda norma ATP 28 con realizzazione di un esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) ed un massimo di tre strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna.

Nel caso di specie, relativamente al bene n. 7, sono stati attribuiti i seguenti posti auto coperti (o stalli) situati al piano interrato:

- n. 10 stalli privati per il rispetto di quanto previsto dalla Legge n. 122/89 (e perciò nella misura di 1 mq. ogni 10 mc sull'intero volume realizzato);
- n. 10 stalli privati costituenti la dotazione dei parcheggi superiore a quella necessaria per il rispetto della Legge n. 122/89 riservata secondo le previsioni progettuali alle unità immobiliari situate al piano terreno destinate al commercio all'ingrosso ovvero ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito), il tutto come meglio risulta dal contenuto della perizia che precede ed in particolare della documentazione unita con il n. 39 comprendente un elaborato grafico in scala 1:200 con annessa tabella riepilogativa.

L'attribuzione della dotazione di n. 10 posti auto coperti al piano interrato eccedente il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989 all'unità immobiliare ad uso commerciale situata al piano terreno costituente il bene n. 7 è stata dallo scrivente quantificata in Euro 87.028,00 sulla base del seguente conteggio:

- valore commerciale medio di mercato di un singolo posto auto coperto al piano interrato € 9.000,00 (tenuto conto che si tratta di stalli privi di pareti divisorie);
- valore complessivo n. 10 posti auto coperti € 90.000,00
- quota millesimale di competenza dell'u.i. costituente il bene n. 7 : millesimi 33,01
- quota millesimale di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale : millesimi 966,99
- valore commerciale dei n. 10 posti auto coperti di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale € 87.028,00 (€ 90.000,00 x 966,99 per mille)

Pertanto il valore commerciale del bene n. 7 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà, comprensivo della dotazione di n. 20 posti auto coperti esclusivi al piano interrato (di cui n. 10 costituenti standard urbanistico ai sensi della legge n. 122/89 ed i residui 10 posti auto coperti destinati all'attività commerciale) risulta pari a complessivi € 1.128.028,00 (€ 1.041.000,00 + € 87.028,00).

Lo scrivente unisce:

- con il n. 115 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione del fondo al piano terreno;
- con il n. 103 le brochure di vendita riferite ai comparabili utilizzati per la determinazione del valore di posti auto;
- con il n. 104 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
  - \* i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
  - \* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.
- con il n. 116 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del fondo situato al piano terreno, costituente il bene n. 7.

- **Bene N° 8** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare da destinare ad uso espositivo/magazzino ovvero direzionale/direzionale di servizio posta al piano terreno in angolo sud-est del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 95,00, attualmente si compone di un ampio locale oltre magazzino/archivio, disimpegno e due servizi igienici, uno dei quali dotato di antibagno; la suddivisione interna attuale è conseguente alla avvenuta demolizione di alcune pareti divisorie in cartongesso. Pertanto sulla base della futura utilizzazione dell'unità immobiliare, dovranno essere verificati i rapporti di aerazione naturale degli infissi esterni apribili che dovranno rispettare la superficie di 1/8 rispetto alla superficie di pavimento. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 21 e nella documentazione fotografica unita con il n. 22. All'unità immobiliare costituente il bene n. 8 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,70 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 4 posti auto coperti al piano interrato suddivisi in n. 3 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai sub. 96 - 156 - 157 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione rosa sono stati evidenziati i n. 4 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 8. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 55, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 96, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 156, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 157, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 111.897,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato al fondo situato al piano terreno (bene n. 8) mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 5,70 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di

determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un fondo da destinare ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso o direzionale di servizio, collocato al piano terreno di un complesso polifunzionale di nuova costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili

debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

\* comparabile n. 1:

Fondo a uso magazzino in zona centrale situato al piano terreno di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da un locale con accesso indipendente

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 65.000,00;
- superficie convenzionale mq. 84,00;
- stato di conservazione: normale

\* comparabile n. 2:

Fondo ad uso magazzino in prossimità della via Carratica situato al piano terreno di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da un locale con accesso indipendente oltre ripostiglio

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 50.000,00;
- superficie convenzionale mq. 50,00;
- stato di conservazione: buono

\* comparabile n. 3:

Fondo a uso magazzino in via Baglioni comprendente due locali contigui dotati di due ingressi indipendenti situati al piano terreno di un fabbricato di maggiore consistenza

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 65.000,00;
- superficie convenzionale mq. 88,00;
- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il bene n. 8 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di ripristino, regolarizzazione etc) in complessivi Euro 94.000,00.

Al fine di valorizzare al massimo la potenzialità e l'appetibilità sul mercato immobiliare delle unità immobiliari situate al piano terreno costituenti i beni dal n. 1 al n.8 compresi e perciò della c.d. "piastra commerciale", è stato deciso di attribuire ai suddetti beni tutti quanti i posti auto coperti al piano interrato eccedenti il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989.

Quanto sopra per il motivo che la suddetta maggiore dotazione dei posti auto coperti potrà consentire all'aggiudicatario della c.d. "piastra commerciale" una volta perfezionata la Convenzione con il Comune e di Pistoia ed adempiuti gli obblighi in essa contenuti, di poter dare attuazione alle previsioni della scheda norma ATP 28 con realizzazione di un esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) ed un massimo di tre strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna.

Nel caso di specie, relativamente al bene n. 8, sono stati attribuiti i seguenti posti auto coperti (o stalli) situati al piano interrato:

- n. 2 stalli privati per il rispetto di quanto previsto dalla Legge n. 122/89 (e perciò nella misura di 1 mq. ogni 10 mc sull'intero volume realizzato);



- n. 2 stalli privati costituenti la dotazione dei parcheggi superiore a quella necessaria per il rispetto della Legge n. 122/'89 riservata secondo le previsioni progettuali alle unità immobiliari situate al piano terreno destinate al commercio all'ingrosso ovvero ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito), il tutto come meglio risulta dal contenuto della perizia che precede ed in particolare della documentazione unita con il n. 39 comprendente un elaborato grafico in scala 1:200 con annessa tabella riepilogativa.

L'attribuzione della dotazione di n. 2 posti auto coperti al piano interrato eccedente il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989 all'unità immobiliare ad uso commerciale situata al piano terreno costituente il bene n. 8 è stata dallo scrivente quantificata in Euro 17.897,00 sulla base del seguente conteggio:

- valore commerciale medio di mercato di un singolo posto auto coperto al piano interrato € 9.000,00 (tenuto conto che si tratta di stalli privi di pareti divisorie);
- valore complessivo n. 2 posti auto coperti € 18.000,00
- quota millesimale di competenza dell'u.i. costituente il bene n 8 : millesimi 5,70
- quota millesimale di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale : millesimi 994,30
- valore commerciale dei n. 2 posti auto coperti di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale € 17.897,00 (€ 18.000,00 x 994,30 per mille)

Pertanto il valore commerciale del bene n. 8 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà, comprensivo della dotazione di n.4 posti auto coperti esclusivi al piano interrato (di cui n. 2 costituenti standard urbanistico ai sensi della legge n. 122/89 ed i residui 2 posti auto coperti destinati all'attività commerciale) risulta pari a complessivi € 111.897,00 (€ 94.000,00 + € 17.897,00).

Lo scrivente unisce:

- con il n. 113 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione del fondo al piano terreno;
- con il n. 103 le brochure di vendita riferite ai comparabili utilizzati per la determinazione del valore di posti auto;
- con il n. 104 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
  - \* i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
  - \* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.
- con il n. 117 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del fondo situato al piano terreno, costituente il bene n. 8.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fondo Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1	5170,00 mq	1.118,23 €/mq	€ 5.781.227,00	100,00%	€ 5.781.227,00
<b>Bene N° 2</b> - Fondo Pistoia (PT) - località	390,00 mq	1.177,73 €/mq	€ 459.314,00	100,00%	€ 459.314,00

Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1					
<b>Bene N° 3</b> - Fondo Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1	880,00 mq	1.168,09 €/mq	€ 1.027.918,00	100,00%	€ 1.027.918,00
<b>Bene N° 4</b> - Fondo Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1	1250,00 mq	1.159,83 €/mq	€ 1.449.793,00	100,00%	€ 1.449.793,00
<b>Bene N° 5</b> - Fondo Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1	2250,00 mq	1.164,77 €/mq	€ 2.620.735,00	100,00%	€ 2.620.735,00
<b>Bene N° 6</b> - Fondo Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1	85,00 mq	1.210,68 €/mq	€ 102.908,00	100,00%	€ 102.908,00
<b>Bene N° 7</b> - Fondo Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1	550,00 mq	2.050,96 €/mq	€ 1.128.028,00	100,00%	€ 1.128.028,00
<b>Bene N° 8</b> - Fondo Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1	95,00 mq	1.177,86 €/mq	€ 111.897,00	100,00%	€ 111.897,00
Valore di stima:					€ 12.681.820,00

Valore di stima: € 12.681.820,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	30,00	%

**Valore finale di stima: € 8.877.274,00**

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 30% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi necessari per la rimozione delle opere abusivamente eseguite all'interno di alcune unità immobiliari e per il trasporto a discarica autorizzata dei materiali provenienti dalle demolizioni e di quelli ulteriori attualmente depositati;
- ai costi da sostenere per il ripristino delle opere e degli impianti all'interno delle varie unità immobiliari e per la realizzazione delle pareti di separazione con quelle contigue;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e/o catastale per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5 (pari ad € 61.524,97 per l'intero complesso polifunzionale).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 12/12/2022

Il C.T.U.  
Geom. Bisogni Felice

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:200 raffigurante la consistenza del bene n. 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al bene n. 1
- ✓ N° 3 Altri allegati - elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura la consistenza dell'intero piano terreno e la suddivisione in n. 8 unità immobiliari oggetto di perizia

- ✓ N° 4 Altri allegati - elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con diverse colorazioni sono stati evidenziati i posti auto attribuiti ai beni n. 1-2-3-4-5-6-7-8
- ✓ N° 5 Altri allegati - nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 protocollo 0093207/2021 dell'arch. Giacomo Dardi del Comune di Pistoia in risposta all'istanza dello scrivente del 01/06/2021 prot. 57517
- ✓ N° 6 Altri allegati - istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022
- ✓ N° 7 Altri allegati - istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022
- ✓ N° 8 Altri allegati - istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020
- ✓ N° 9 Altri allegati - elaborato grafico che raffigura la consistenza e distribuzione interna del bene n. 2
- ✓ N° 10 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale e degli interni del bene n. 2
- ✓ N° 11 Altri allegati - elaborato grafico che raffigura la consistenza e distribuzione interna del bene n. 3
- ✓ N° 12 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale e degli interni del bene n. 3
- ✓ N° 13 Altri allegati - elaborato grafico che raffigura la consistenza e distribuzione interna del bene n. 4
- ✓ N° 14 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale e degli interni del bene n. 4
- ✓ N° 15 Altri allegati - elaborato grafico che raffigura la consistenza e distribuzione interna del bene n. 5
- ✓ N° 16 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale e degli interni del bene n. 5
- ✓ N° 17 Altri allegati - elaborato grafico che raffigura la consistenza e distribuzione interna del bene n. 6
- ✓ N° 18 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale e degli interni del bene n. 6
- ✓ N° 19 Altri allegati - elaborato grafico che raffigura la consistenza e distribuzione interna del bene n. 7
- ✓ N° 20 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale e degli interni del bene n. 7
- ✓ N° 21 Altri allegati - elaborato grafico che raffigura la consistenza e distribuzione interna del bene n. 8
- ✓ N° 22 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale e degli interni del bene n. 8
- ✓ N° 23 Altri allegati - documentazione catastale afferente l'intero complesso immobiliare
- ✓ N° 24 Altri allegati - planimetrie catastali riferite alle unità immobiliari, costituenti il bene n. 1
- ✓ N° 25 Altri allegati - planimetrie catastali riferite alle unità immobiliari, costituenti il bene n. 2
- ✓ N° 26 Altri allegati - planimetrie catastali riferite alle unità immobiliari, costituenti il bene n. 3

- ✓ N° 27 Altri allegati - planimetrie catastali riferite alle unità immobiliari, costituenti il bene n. 4
- ✓ N° 28 Altri allegati - planimetrie catastali riferite alle unità immobiliari, costituenti il bene n. 5
- ✓ N° 29 Altri allegati - planimetrie catastali riferite alle unità immobiliari, costituenti il bene n. 6
- ✓ N° 30 Altri allegati - planimetrie catastali riferite alle unità immobiliari, costituenti il bene n. 7
- ✓ N° 31 Altri allegati - planimetrie catastali riferite alle unità immobiliari, costituenti il bene n. 8
- ✓ N° 32 Altri allegati - scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part.
- ✓ N° 33 Altri allegati - atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part.
- ✓ N° 34 Altri allegati - atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part.
- ✓ N° 35 Altri allegati - atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part.
- ✓ N° 36 Altri allegati - scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part.
- ✓ N° 37 Altri allegati - documentazione fotografia che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia, loca. Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- ✓ N° 38 Altri allegati - atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925
- ✓ N° 39 Altri allegati - elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallone (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione
- ✓ N° 40 Altri allegati - nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846
- ✓ N° 41 Altri allegati - nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929
- ✓ N° 42 Altri allegati - domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999

- ✓ N° 43 Altri allegati - nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606
- ✓ N° 44 Altri allegati - atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007
- ✓ N° 45 Altri allegati - verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 5415 del 16/10/2012
- ✓ N° 46 Altri allegati - nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943
- ✓ N° 47 Altri allegati - nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- ✓ N° 48 Altri allegati - nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- ✓ N° 49 Altri allegati - nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015
- ✓ N° 50 Altri allegati - atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522
- ✓ N° 51 Altri allegati - atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971
- ✓ N° 52 Altri allegati - atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen n. 284 e Reg. Part. 199
- ✓ N° 53 Altri allegati - atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313
- ✓ N° 54 Altri allegati - nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015
- ✓ N° 55 Altri allegati - Nota di Trascrizione Reg. Part. 3972 del 26/07/2017
- ✓ N° 56 Altri allegati - scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autentificato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare
- ✓ N° 57 Altri allegati - atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021
- ✓ N° 58 Altri allegati - nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento
- ✓ N° 59 Altri allegati - nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022
- ✓ N° 60 Altri allegati - domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009)
- ✓ N° 61 Altri allegati - domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009)

- ✓ N° 62 Altri allegati - domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011)
- ✓ N° 63 Altri allegati - domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011)
- ✓ N° 64 Altri allegati - sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società Sirim Investimenti srl e Sirim Investimenti spa
- ✓ N° 65 Altri allegati - Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 05/11/2022
- ✓ N° 66 Altri allegati - estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 – ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.
- ✓ N° 67 Altri allegati - Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010 e successive integrazioni
- ✓ N° 68 Altri allegati - Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010)
- ✓ N° 69 Altri allegati - Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno
- ✓ N° 70 Altri allegati - Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i.
- ✓ N° 71 Altri allegati - Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014)
- ✓ N° 72 Altri allegati - Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40) e comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato
- ✓ N° 73 Altri allegati - C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015)
- ✓ N° 74 Altri allegati - Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015)
- ✓ N° 75 Altri allegati - Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015)
- ✓ N° 76 Altri allegati - Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015)

- ✓ N° 77 Altri allegati - Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) e comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato
- ✓ N° 78 Altri allegati - Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) e comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato
- ✓ N° 79 Altri allegati - Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 - codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A - n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015)
- ✓ N° 80 Altri allegati - Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016). In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori
- ✓ N° 81 Altri allegati - Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016)
- ✓ N° 82 Altri allegati - CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014
- ✓ N° 83 Altri allegati - Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016)
- ✓ N° 84 Altri allegati - CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016)
- ✓ N° 85 Altri allegati - Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016)
- ✓ N° 86 Altri allegati - CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931
- ✓ N° 87 Altri allegati - CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632,
- ✓ N° 88 Altri allegati - CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017
- ✓ N° 89 Altri allegati - CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) - codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132
- ✓ N° 90 Altri allegati - CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) - codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019
- ✓ N° 91 Altri allegati - Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019)
- ✓ N° 92 Altri allegati - CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538



- ✓ N° 93 Altri allegati - Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019
- ✓ N° 94 Altri allegati - Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794)
- ✓ N° 95 Altri allegati - Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723)
- ✓ N° 96 Altri allegati - CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021
- ✓ N° 97 Altri allegati - CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020)
- ✓ N° 98 Altri allegati - Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo
- ✓ N° 99 Altri allegati - documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I.Tavoni Daniele (tecnico asseveratore la SCIA Antincendio)e alla risposta di quest'ultimo
- ✓ N° 100 Altri allegati - documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti relativa al Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio
- ✓ N° 101 Altri allegati - documentazione rilasciata dalla Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021
- ✓ N° 102 Altri allegati - brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione del bene n. 1
- ✓ N° 103 Altri allegati - brochure di vendita riferite ai comparabili utilizzati per la determinazione del valore di posti auto
- ✓ N° 104 Altri allegati - interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva
- ✓ N° 105 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) per la valutazione del bene n. 1
- ✓ N° 106 Altri allegati - brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione del bene n. 2
- ✓ N° 107 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) per la valutazione del bene n. 2
- ✓ N° 108 Altri allegati - brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione del bene n. 3 - 4
- ✓ N° 109 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) per la valutazione del bene n. 3

- ✓ N° 110 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) per la valutazione del bene n. 4
- ✓ N° 111 Altri allegati - brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione del bene n. 5
- ✓ N° 112 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) per la valutazione del bene n. 5
- ✓ N° 113 Altri allegati - brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione del bene n. 6 e 8
- ✓ N° 114 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) per la valutazione del bene n. 6
- ✓ N° 115 Altri allegati - brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione del bene n. 7
- ✓ N° 116 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) per la valutazione del bene n. 7
- ✓ N° 117 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) per la valutazione del bene n. 8

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1  
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 5.170,00 e comprende la maggiore consistenza del piano terreno del blocco "A" (lato est) è stata interessata da interventi edilizi eseguiti abusivamente e mai completati, finalizzati alla realizzazione di un grande ristorante completo di gelateria, pasticceria, bar, zona teatro, locali per la lavorazione /vendita della carne, pesce etc consistenti nella esecuzione di pareti in cartongesso, pavimentazioni in grès porcellanato, gruppi servizi igienici ed impianti specifici per tale tipologia di attività (comprese canalizzazioni per le cappe aspiranti delle cucine). La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:200 unito con il n. 1 e nella documentazione fotografica unita con il n. 2. Con il n. 3 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura la consistenza dell'intero piano terreno e la suddivisione in numero 8 unità immobiliari oggetto di perizia. All'unità immobiliare costituente il bene n. 1 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 310,40 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187- 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51. b) n. 186 posti auto coperti al piano interrato (quattro dei quali riservati a portatori di handicap), suddivisi in n. 18 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 98 - 170 - 171 - 172 - 173 - 174 - 175 - 176 - 177 - 178 - 179 - 180 - 181 - 182 - 183 - 184 - 185 - 186 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto sul quale con colorazione marrone chiaro sono stati evidenziati i n. 186 posti auto attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 1. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio e per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto nella formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 2, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 98, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 170, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 171, Categoria C6 - Fg.

206, Part. 664, Sub. 172, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 173, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 174, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 175, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 176, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 177, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 178, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 179, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 180, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 181, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 182, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 183, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 184, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 185, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 186, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: -reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; -pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; -soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; -versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile; In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

- **Bene N° 2** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1  
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a - unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno, lato nord del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 390,00 è stata interessata da interventi edilizi mai completati; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 9 e nella documentazione fotografica unita con il n. 10. All'unità immobiliare costituente il bene n. 2 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 23,41 millesimi sopra i seguenti beni immobili

facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 15 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 7 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 100 - 190 - 191 - 192 - 193 - 194 - 195 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione verde scuro sono stati evidenziati i n. 15 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 2. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio e per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto nella formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 3, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 100, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 190, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 191, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 192, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 193, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 194, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 195, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: -reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; -pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; -soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; -versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista

ciclabile; In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

- **Bene N° 3** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1  
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, i seguenti beni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 880,00, è situata in angolo sud - ovest del corpo di fabbrica denominato "B") ed è stata interessata da interventi edilizi mai completati, finalizzati ad un accorpamento di superficie dell'unità immobiliare contigua posta a nord, con conseguente riduzione del numero di u.i; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 11 e nella documentazione fotografica unita con il n. 12. All'unità immobiliare costituente il bene n. 3 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 52,82 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 32 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 13 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 97 - 158 - 159 - 160 - 161 - 162 - 163 - 164 - 165 - 166 - 167 - 168 - 169 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione fucsia sono stati evidenziati i n. 32 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 3. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 5, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 97, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 158, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 159, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 160, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 161, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 162, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 163, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 164,

Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 165, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 166, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 167, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 168, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 169, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: -reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; -pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; -soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; -versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile; In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

- **Bene N° 4** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1  
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni i seguenti beni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 1.250,00, è situata in angolo nord - ovest del corpo di fabbrica denominato "B" ed è stata interessata da interventi edilizi mai completati finalizzati ad un accorpamento di superficie dell'unità immobiliare contigua posta a sud, con conseguente riduzione del numero di u.i; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 13 e nella documentazione fotografica unita con il n. 14. All'unità immobiliare costituente il bene n. 4 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 75,03 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664

sub. 51; b) n. 45 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 11 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 84 -125 - 126 - 127 - 128 - 129 - 130 - 131 - 132 - 133 - 134 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione gialla sono stati evidenziati i n. 45 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 4. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento delle opere e degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 9, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 84, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 125, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 126, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 127, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 128, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 129, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 130, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 131, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 132, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 133, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 134, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: -reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; -pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; -soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; -versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista



ciclabile; In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 – ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

- **Bene N° 5** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1  
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 2.250, è situata nella parte centrale del corpo di fabbrica denominato "B" ed è stata interessata da interventi edilizi mai completati finalizzati ad un accorpamento di superficie delle porzioni contigue situate a nord ed a sud, con conseguente riduzione del numero di u.i; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 15 e nella documentazione fotografica unita con il n. 16. All'unità immobiliare costituente il bene n. 5 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 135,05 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 81 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 8 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 88 - 140 - 141 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione verde chiaro sono stati evidenziati i n. 81 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 5. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 59, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 88, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 140, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 141, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 142, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 143, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 144, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 145, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 146,



piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 52, Categoria C1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 93, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 150, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 151, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: -reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; -pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; -soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; -versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile; In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

- **Bene N° 7** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale di servizio, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, avente una superficie utile lorda di circa mq. 550,00, situata in angolo nord-est del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest), si compone di vari locali originariamente destinati ad attività di centro fisioterapico, corredati servizi igienici e locali accessori; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 19 e nella documentazione fotografica unita con il n. 20. All'unità immobiliare costituente il bene n. 7 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 33,01 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 20 posti auto coperti al piano interrato suddivisi in n. 5 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 94 - 152 - 153 - 154 - 155 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione azzurra sono stati evidenziati i n. 20 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 7. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere posta in vendita (e quindi trasferita) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 62, Categoria D4 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 94, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 152, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 153, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 154, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 155, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la

realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: -reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; -pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; -soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; -versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile; In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 67. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 – ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

- **Bene N° 8** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1  
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare da destinare ad uso espositivo/magazzino ovvero direzionale/direzionale di servizio posta al piano terreno in angolo sud-est del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 95,00, attualmente si compone di un ampio locale oltre magazzino/archivio, disimpegno e due servizi igienici, uno dei quali dotato di antibagno; la suddivisione interna attuale è conseguente alla avvenuta demolizione di alcune pareti divisorie in cartongesso. Pertanto sulla base della futura utilizzazione dell'unità immobiliare, dovranno essere verificati i rapporti di aerazione naturale degli infissi esterni apribili che dovranno rispettare la superficie di 1/8 rispetto alla superficie di pavimento. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 21 e nella documentazione fotografica unita con il n. 22. All'unità immobiliare costituente il bene n. 8 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,70 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 4 posti auto coperti al piano interrato suddivisi in n. 3 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai sub. 96 - 156 - 157 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione rosa sono stati evidenziati i n. 4 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 8. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**FALLIMENTO 5/2022 - \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\***

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.877.274,00**



Bene N° 1 - Fondo			
<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fondo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 2, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 98, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 170, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 171, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 172, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 173, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 174, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 175, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 176, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 177, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 178, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 179, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 180, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 181, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 182, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 183, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 184, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 185, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 186, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	<b>Superficie</b>	5170,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare situata al piano terreno, interessata da lavori di suddivisione interna con pareti in cartongesso ed altre opere edilizie non concluse e realizzate in modo abusivo, si presenta in non buone condizioni di conservazione. Risulta altresì interessata da modeste infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal sovrastante giardino pensile e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 5.170,00 e comprende la maggiore consistenza del piano terreno del		



	<p>blocco "A" (lato est) è stata interessata da interventi edilizi eseguiti abusivamente e mai completati, finalizzati alla realizzazione di un grande ristorante completo di gelateria, pasticceria, bar, zona teatro, locali per la lavorazione /vendita della carne, pesce etc consistenti nella esecuzione di pareti in cartongesso, pavimentazioni in grès porcellanato, gruppi servizi igienici ed impianti specifici per tale tipologia di attività (comprese canalizzazioni per le cappe aspiranti delle cucine). La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:200 unito con il n. 1 e nella documentazione fotografica unita con il n. 2. Con il n. 3 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura la consistenza dell'intero piano terreno e la suddivisione in numero 8 unità immobiliari oggetto di perizia. All'unità immobiliare costituente il bene n. 1 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 310,40 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51. b) n. 186 posti auto coperti al piano interrato (quattro dei quali riservati a portatori di handicap), suddivisi in n. 18 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 98 - 170 - 171 - 172 - 173 - 174 - 175 - 176 - 177 - 178 - 179 - 180 - 181 - 182 - 183 - 184 - 185 - 186 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto sul quale con colorazione marrone chiaro sono stati evidenziati i n. 186 posti auto attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 1. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio e per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto nella formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 2 - Fondo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fondo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 3, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 100, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 190, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 191, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 192, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 193, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 194, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 195, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6	<b>Superficie</b>	390,00 mq



	- Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6		
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare situata al piano terreno, interessata da lavori di suddivisione interna con pareti in cartongesso ed altre opere edilizie non concluse e realizzate in modo abusivo, si presenta in non buone condizioni di conservazione. Risulta altresì interessata da modeste infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal sovrastante giardino pensile e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a - unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno, lato nord del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 390,00 è stata interessata da interventi edilizi mai completati; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 9 e nella documentazione fotografica unita con il n. 10. All'unità immobiliare costituente il bene n. 2 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 23,41 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 15 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 7 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 100 - 190 - 191 - 192 - 193 - 194 - 195 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione verde scuro sono stati evidenziati i n. 15 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 2. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio e per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto nella formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 3 - Fondo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fondo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 5, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 97, Categoria C6 - Fg. 206,	<b>Superficie</b>	880,00 mq

	<p>Part. 664, Sub. 158, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 159, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 160, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 161, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 162, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 163, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 164, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 165, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 166, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 167, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 168, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 169, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6</p>		
<p><b>Stato conservativo:</b></p>	<p>L'unità immobiliare situata al piano terreno, interessata da lavori di suddivisione interna con pareti in cartongesso ed altre opere edilizie non concluse e realizzate in modo abusivo, si presenta in non buone condizioni di conservazione. Risulta altresì interessata da modeste infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal sovrastante giardino pensile e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.</p>		
<p><b>Descrizione:</b></p>	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, i seguenti beni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 880,00, è situata in angolo sud - ovest del corpo di fabbrica denominato "B") ed è stata interessata da interventi edilizi mai completati, finalizzati ad un accorpamento di superficie dell'unità immobiliare contigua posta a nord, con conseguente riduzione del numero di u.i; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 11 e nella documentazione fotografica unita con il n. 12. All'unità immobiliare costituente il bene n. 3 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 52,82 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 32 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 13 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 97 - 158 - 159 - 160 - 161 - 162 - 163 - 164 - 165 - 166 - 167 - 168 - 169 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione fucsia sono stati evidenziati i n. 32 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 3. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-</p>		

	Mare attraverso la tangenziale est della città.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



<b>Bene N° 4 - Fondo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fondo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 9, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 84, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 125, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 126, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 127, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 128, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 129, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 130, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 131, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 132, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 133, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 134, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	<b>Superficie</b>	1250,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare situata al piano terreno, interessata da lavori di suddivisione interna con pareti in cartongesso ed altre opere edilizie non concluse e realizzate in modo abusivo, si presenta in non buone condizioni di conservazione. Risulta altresì interessata da modeste infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal sovrastante giardino pensile e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni i seguenti beni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 1.250,00, è situata in angolo nord - ovest del corpo di fabbrica denominato "B" ed è stata interessata da interventi edilizi mai completati finalizzati ad un accorpamento di superficie dell'unità immobiliare contigua posta a sud, con conseguente riduzione del numero di u.i; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 13 e nella documentazione fotografica unita con il n. 14. All'unità immobiliare costituente il bene n. 4 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 75,03 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a		

	<p>Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 45 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 11 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 84 -125 - 126 - 127 - 128 - 129 - 130 - 131 - 132 - 133 - 134 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione gialla sono stati evidenziati i n. 45 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 4. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento delle opere e degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero


<b>Bene N° 5 - Fondo</b>		
<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1	
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b> 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fondo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 59, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 88, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 140, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 141, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 142, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 143, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 144, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 145, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 146, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	<b>Superficie</b> 2250,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare situata al piano terreno, interessata da lavori di suddivisione interna con pareti in cartongesso ed altre opere edilizie non concluse e realizzate in modo abusivo, si presenta in non buone condizioni di conservazione. Risulta altresì interessata da modeste infiltrazioni di acqua meteorica	

	provenienti dal sovrastante giardino pensile e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.
<b>Descrizione:</b>	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 2.250, è situata nella parte centrale del corpo di fabbrica denominato "B" ed è stata interessata da interventi edilizi mai completati finalizzati ad un accorpamento di superficie delle porzioni contigue situate a nord ed a sud, con conseguente riduzione del numero di u.i; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 15 e nella documentazione fotografica unita con il n. 16. All'unità immobiliare costituente il bene n. 5 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 135,05 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 81 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 8 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 88 - 140 - 141 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione verde chiaro sono stati evidenziati i n. 81 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 5. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 6 - Fondo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fondo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 52, Categoria C1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 93, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 150, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 151, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206,	<b>Superficie</b>	85,00 mq

	Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6		
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare situata al piano terreno, interessata da lavori di suddivisione interna con pareti in cartongesso ed altre opere edilizie non concluse e realizzate in modo abusivo, si presenta in non buone condizioni di conservazione. Risulta altresì interessata da modeste infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal sovrastante giardino pensile e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero direzionale/direzionale di servizio, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, avente una superficie utile lorda di circa mq. 85,00, situata a sud del corpo di fabbrica denominato "B", si compone di un unico locale oltre servizio igienico con antibagno; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 17 e nella documentazione fotografica unita con il n. 18. All'unità immobiliare costituente il bene n. 6 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,10 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 3 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dai subalterni 93 - 150 - 151 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione arancio sono stati evidenziati i n. 3 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 6 Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 7 - Fondo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fondo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 62, Categoria D4 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 94, Categoria C6 - Fg. 206,	<b>Superficie</b>	550,00 mq

	Part. 664, Sub. 152, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 153, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 154, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 155, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6		
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare situata al piano terreno, interessata da lavori di suddivisione interna con pareti in cartongesso ed altre opere edilizie non concluse e realizzate in modo abusivo, si presenta in non buone condizioni di conservazione. Risulta altresì interessata da modeste infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal sovrastante giardino pensile e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale di servizio, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, avente una superficie utile lorda di circa mq. 550,00, situata in angolo nord-est del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest), si compone di vari locali originariamente destinati ad attività di centro fisioterapico, corredati servizi igienici e locali accessori; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 19 e nella documentazione fotografica unita con il n. 20. All'unità immobiliare costituente il bene n. 7 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 33,01 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 20 posti auto coperti al piano interrato suddivisi in n. 5 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 94 - 152 - 153 - 154 - 155 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione azzurra sono stati evidenziati i n. 20 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 7. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere posta in vendita (e quindi trasferita) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunemente costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 8 - Fondo</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fondo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 55, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 96, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 156, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 157, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	<b>Superficie</b>	95,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare situata al piano terreno, interessata da lavori di suddivisione interna con pareti in cartongesso ed altre opere edilizie non concluse e realizzate in modo abusivo, si presenta in non buone condizioni di conservazione. Risulta altresì interessata da modeste infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal sovrastante giardino pensile e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare da destinare ad uso espositivo/magazzino ovvero direzionale/direzionale di servizio posta al piano terreno in angolo sud-est del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 95,00, attualmente si compone di un ampio locale oltre magazzino/archivio, disimpegno e due servizi igienici, uno dei quali dotato di antibagno; la suddivisione interna attuale è conseguente alla avvenuta demolizione di alcune pareti divisorie in cartongesso. Pertanto sulla base della futura utilizzazione dell'unità immobiliare, dovranno essere verificati i rapporti di aerazione naturale degli infissi esterni apribili che dovranno rispettare la superficie di 1/8 rispetto alla superficie di pavimento. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 21 e nella documentazione fotografica unita con il n. 22. All'unità immobiliare costituente il bene n. 8 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,70 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 4 posti auto coperti al piano interrato suddivisi in n. 3 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai sub. 96 - 156 - 157 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione rosa sono stati evidenziati i n. 4 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 8. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 186 POSTI AUTO AL P. S1



### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009  
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359  
Importo: € 44.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 22.000.000,00  
Spese: € 22.000.000,00  
Percentuale interessi: 3,289 %  
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia  
Data: 28/10/2009  
N° repertorio: 27703  
N° raccolta: 10943  
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo  
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015  
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228  
Importo: € 175.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.565,29  
Spese: € 11.434,71  
Interessi: € 19.000,00  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 24/05/2014  
N° repertorio: 2431  
Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo  
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015  
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 114.886,32  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 21/02/2014  
N° repertorio: 881/2014  
Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015
- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

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

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

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

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

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

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

**BENE N° 2 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 15 POSTI AUTO AL PIANO S1**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

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

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

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

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

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

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

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

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

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

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

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

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

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

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

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

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

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

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

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

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

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022



**Iscrizioni**



- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009  
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359  
Importo: € 44.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 22.000.000,00  
Spese: € 22.000.000,00  
Percentuale interessi: 3,289 %  
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia  
Data: 28/10/2009  
N° repertorio: 27703  
N° raccolta: 10943  
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015  
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228  
Importo: € 175.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 144.565,29  
Spese: € 11.434,71  
Interessi: € 19.000,00  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 24/05/2014  
N° repertorio: 2431  
Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015  
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 114.886,32  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 21/02/2014  
N° repertorio: 881/2014  
Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015
- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Pistoia il 31/08/2015  
Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015



- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

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

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

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

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

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

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

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

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

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

**BENE N° 4 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 45 POSTI AUTO AL PIANO S1**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

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

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

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

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

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

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

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

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

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

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

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

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

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

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

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

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

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

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

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

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

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

**BENE N° 5 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 81 POSTI AUTO AL PIANO S1**

### Iscrizioni



- Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario  
 Iscritto a Pistoia il 02/11/2009  
 Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359  
 Importo: € 44.000.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 22.000.000,00  
 Spese: € 22.000.000,00  
 Percentuale interessi: 3,289 %  
 Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia  
 Data: 28/10/2009  
 N° repertorio: 27703  
 N° raccolta: 10943  
 Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Pistoia il 02/03/2015  
 Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228  
 Importo: € 175.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 144.565,29  
 Spese: € 11.434,71  
 Interessi: € 19.000,00  
 Rogante: Tribunale di Pistoia  
 Data: 24/05/2014  
 N° repertorio: 2431  
 Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Pistoia il 25/05/2015  
 Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630  
 Importo: € 140.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 114.886,32  
 Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
 Data: 21/02/2014  
 N° repertorio: 881/2014  
 Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015
- Pignoramento immobili**  
 Trascritto a Pistoia il 31/08/2015  
 Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015
- Pignoramento immobili**  
 Trascritto a Pistoia il 11/01/2021  
 Reg. gen. 136 - Reg. part. 68  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021



- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

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

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

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

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

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

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022



**BENE N° 6 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 3 POSTI AUTO AL PIANO S1**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

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

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

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

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

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

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015



Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

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

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

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

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

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

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

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

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

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

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

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

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

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

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

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022



**BENE N° 7 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 20 POSTI AUTO AL PIANO S1**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

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

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

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00



Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

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

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

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

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

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

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

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

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

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

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

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

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

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

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

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

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

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

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022



**BENE N° 8 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 4 POSTI AUTO AL PIANO S1**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

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

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

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

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

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

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

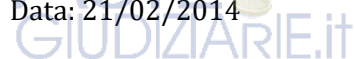
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014



N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

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

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

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

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

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

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

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

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

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

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

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

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

